



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 956 468  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Morten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 439 496	1 402 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 439 496</b>	<b>1 402 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	634 376	666 590
<b>Sum kostnader</b>		<b>662 902</b>	<b>695 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>776 594</b>	<b>707 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 657	12 702
Annen rentekostnad		595 315	677 768
<b>Netto finans</b>		<b>582 658</b>	<b>665 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 937</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 937	42 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 937</b>	<b>42 417</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	38 350 000	38 350 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 350 000</b>	<b>38 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		10 339	0
Andre fordringer		38 258	77 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 456	207 088
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>367 053</b>	<b>284 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		322 493	128 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 493</b>	<b>58 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>322 493</b>	<b>128 556</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 078 842	12 432 087
Øvrig langsiktig gjeld	11	28 310 000	26 060 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 388 842</b>	<b>38 492 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	10 045
Annen kortsiktig gjeld		5 719	3 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 719</b>	<b>13 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 394 561</b>	<b>38 505 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	38 388 842	38 492 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403648

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 991 956 468  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: Morten Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 991 956 468  
THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 439 496	1 402 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 439 496</b>	<b>1 402 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	634 376	666 590
<b>Sum kostnader</b>		<b>662 902</b>	<b>695 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>776 594</b>	<b>707 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 657	12 702
Annen rentekostnad		595 315	677 768
<b>Netto finans</b>		<b>582 658</b>	<b>665 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 937</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 937	42 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 937</b>	<b>42 417</b>



Organisasjonsnr: 991 956 468  
THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	38 350 000	38 350 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 350 000</b>	<b>38 350 000</b>

#### Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		10 339	0
Andre fordringer		38 258	77 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 456	207 088
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>367 053</b>	<b>284 391</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital Sum innskutt egenkapital

		70 000	70 000
--	--	--------	--------

#### Opptjent egenkapital Annen egenkapital Sum opptjent egenkapital

		322 493	128 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 493</b>	<b>58 556</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>322 493</b>	<b>128 556</b>
------------------------	-----------	----------------	----------------

#### Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	11	10 078 842	12 432 087
Øvrig langsiktig gjeld	11	28 310 000	26 060 000

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 388 842</b>	<b>38 492 087</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

		0	10 045
		5 719	3 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 719</b>	<b>13 748</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>38 394 561</b>	<b>38 505 835</b>
------------------	--	-------------------	-------------------



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	38 388 842	38 492 087



Organisasjonsnr: 991 956 468  
THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>270 643</b>	<b>326 063</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	193 937	42 417
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 353 245	-97 837
Endringer i andre langsiktige poster	2 250 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>90 692</b>	<b>-55 420</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>361 335</b>	<b>270 643</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	367 053	284 391
Kortsiktig gjeld	-5 719	-13 748
<b>C. Disponible midler</b>	<b>361 335</b>	<b>270 643</b>

Borettslagets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 439 496	1 402 597	1 656 627	1 366 075
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 439 496</b>	<b>1 402 597</b>	<b>1 656 627</b>	<b>1 366 075</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 439 496</b>	<b>1 402 597</b>	<b>1 656 627</b>	<b>1 366 075</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	4	0	6 185	8 400	6 000
Kommunale avgifter/renovasjon		217 302	199 201	218 800	221 150
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	726	705	0	760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 674	0	15 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	26 867	68 407	172 000	35 000
Revisjonshonorar		5 699	5 060	5 400	5 200
Forretningsførerhonorar		53 495	51 487	53 500	56 000
Andre honorar	8	7 875	15 313	7 950	8 250
Kontorkostnad		700	648	650	800
Kontingent og gaver		1 833	2 130	2 200	2 300
Forsikring		120 730	130 049	174 500	100 750
Andre kostnader	9	194 475	187 405	190 545	198 950
<b>Sum kostnad</b>		<b>662 902</b>	<b>695 115</b>	<b>877 470</b>	<b>673 685</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>776 594</b>	<b>707 483</b>	<b>779 157</b>	<b>692 390</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>776 594</b>	<b>707 483</b>	<b>779 157</b>	<b>692 390</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		12 657	12 702	0	0
Rentekostnad		595 315	677 768	675 975	577 212
<b>Netto finansposter</b>		<b>582 658</b>	<b>665 066</b>	<b>675 975</b>	<b>577 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 937</b>	<b>42 417</b>	<b>103 182</b>	<b>115 178</b>
Overført til/fra annen egenkapital		193 937	42 417	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>193 937</b>	<b>42 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	38 350 000	38 350 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 350 000</b>	<b>38 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		10 339	0
Andre kortsiktige fordringer		0	10 211
Forskuddsbetalte kostnader		38 258	67 092
Innestående konsernkonto og bank		318 456	207 088
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>367 053</b>	<b>284 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>



## Balanse 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		252 493	58 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 493</b>	<b>58 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>322 493</b>	<b>128 556</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	10 078 842	12 432 087
Borettsinnskudd		21 480 000	21 480 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	6 830 000	4 580 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 388 842</b>	<b>38 492 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	10 045
Påløpne renter		2 734	3 703
Annen kortsiktig gjeld		2 985	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 719</b>	<b>13 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 394 561</b>	<b>38 505 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 717 053</b>	<b>38 634 391</b>
Pantstillelser	12	38 388 842	38 492 087
Sted: _____	Dato: _____		

Morten Hansen  
Styreleder

Glenn Østensen  
Styremedlem

Tommy Evensen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat for IN.



## Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	737 484	640 212
3650 Innkrevde felleskostn. renter	596 270	662 134
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	104 230	98 756
3690 Komm.avg ekstra betaling	1 512	1 495
<b>Sum</b>	<b>1 439 496</b>	<b>1 402 597</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 350 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 14 andeler.  
Eiendommen er festetomt. G.nr 130, b.nr 249 og 250 og 251 i Sandefjord Kommune.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Nemi Forsikring AS, polise nr.: 3137422.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6392 Containerleie/tømming	0	5 138
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 047
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>6 185</b>



## Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Usbl lisenser	726	705
<b>Sum</b>	<b>726</b>	<b>705</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 299	0
6540 Inventar	250	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 125	0
<b>Sum</b>	<b>4 674</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	3 375
6603 Vedlikehold elektro	8 454	12 255
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	779	12 208
6641 Malerarbeider	2 259	5 569
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 375	35 000
<b>Sum</b>	<b>26 867</b>	<b>68 407</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 875	7 625
6730 Teknisk honorar	0	7 688
<b>Sum</b>	<b>7 875</b>	<b>15 313</b>

### Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	13 777	8 207
7719 Møter, div. styret	0	1 777
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	1 500
7750 Festeavgift/ tomteleie	176 000	171 956
7770 Betalingskostnader	1 156	983
7773 Omkostninger innkreving	1 085	1 086
7795 Tap ved avregning	-44	1 896
<b>Sum</b>	<b>194 475</b>	<b>187 405</b>



Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	70 000	0	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	58 556	193 937	252 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>58 556</b>	<b>193 937</b>	<b>252 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>128 556</b>	<b>193 937</b>	<b>322 493</b>



## Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	94887184431	94887083740
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2014
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2026	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	16 800 000
Lånesaldo 01.01:	212 087	12 220 000
Avdrag i perioden:	103 245	2 250 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>108 842</b>	<b>9 970 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	9 970 000
Andelssaldo 01.01:	0	4 580 000
Innbetalt IN i perioden:	0	2 250 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>6 830 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>108 842</b>	<b>16 800 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887083740	7	1 200 000	8 400 000
	1	800 000	800 000
	1	770 000	770 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887184431	14	7 774	108 836

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2025 Thorshavn Lamellhus borettslag

### Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	16 908 842
Innskuddskapital	21 480 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>38 388 842</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>38 350 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 21 480 000,-. Panteobligasjon pålydende kr 22 900 000,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Thorshavn Lamellhus borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Thorshavn Lamellhus borettslag**

Styreleder	Morten Hansen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Jahn-Erik Høen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Tommy Evensen (sign.)	02.03.2026



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Thorshavn Lamellhus Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorshavn Lamellhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneo Dokumentnøkkel: CP/ID-AYTUT-1994P-9186E-YSCWH-7TU7V



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CP/ID-AYTUT-1994P-9186E-YSCWH-7TU7V



# 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-06 10:19:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: CPjID-AYTUT-1994P-9186E-YSCWH-7TU7V

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.