



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 465 685
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØREHAVNA TERASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Kari Christiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 884 222	1 850 777
Sum inntekter		1 884 222	1 850 777
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 131 540	499 839
Sum kostnader		1 390 867	717 690
Driftsresultat		493 356	1 133 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 068	12 932
Annen rentekostnad		602 547	683 577
Netto finans		-582 577	-665 567
Årsresultat		-89 221	467 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 221	467 520
Sum overføringer og disponeringer		-89 221	467 520



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	42 925 000	42 925 000
Sum anleggsmidler		42 925 000	42 925 000

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		-7 009	14 867
Andre fordringer		127 159	115 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 746	174 874
Sum omløpsmidler		320 895	305 245

SUM EIENDELER		43 245 895	43 230 245
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		110 000	110 000
-----------------	--	---------	---------

Annen egenkapital		5 755 971	5 845 192
-------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital		5 865 971	5 955 192
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 142 062	9 853 101
--------------------------------	---	------------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	2,4	27 129 157	27 318 625
------------------------	-----	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		37 271 220	37 171 726
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		108 704	103 327
Sum kortsiktig gjeld		108 704	103 327
Sum gjeld		37 379 924	37 275 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 245 895	43 230 245
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		37 271 220	37 171 726



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354675

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 991 465 685
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØREHAVNA TERASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Kari Christiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 991 465 685
ØREHAVNA TERASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 884 222	1 850 777
Sum inntekter		1 884 222	1 850 777
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 131 540	499 839
Sum kostnader		1 390 867	717 690
Driftsresultat		493 356	1 133 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 068	12 932
Annen rentekostnad		602 547	683 577
Netto finans		-582 577	-665 567
Årsresultat		-89 221	467 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 221	467 520
Sum overføringer og disponeringer		-89 221	467 520





Organisasjonsnr: 991 465 685
ØREHAVNA TERASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		846 208	764 016	863 940	892 463
Innkrevde kapitalkostnader/renter		958 730	1 003 721	797 857	798 199
Andre driftsinntekter	1	79 284	83 040	80 808	76 321
SUM INNETEKTER		1 884 222	1 850 777	1 742 605	1 766 983
KOSTNADER					
Styrehonorar		80 000	60 000	60 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	8 460	8 460	11 280
Vedlikehold bygg		384 081	0	105 000	50 000
Vedlikehold VVS		271 911	18 931	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg		42 093	23 253	20 000	150 000
Revisjonshonorar	0	13 000	12 500	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		62 994	60 576	62 996	64 099
Årsavgift TV/Internett		168 047	149 391	153 275	174 000
Kontingent boligbyggelag		6 600	6 600	6 600	6 600
Forsikringer		78 925	63 457	78 625	85 000
Kommunale avgifter		266 647	308 823	354 000	315 000
Andre driftskostnader		5 289	5 699	7 835	7 822
SUM KOSTNADER		1 390 867	717 690	869 791	956 801
DRIFTSRESULTAT		493 356	1 133 087	872 814	810 182
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		13 068	12 932	9 395	5 017
Rentekostnader		602 547	683 577	658 080	572 236
Utbytte Gjensidige		6 902	5 078	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-582 577	-665 567	-648 685	-567 219
ÅRSRESULTAT		-89 221	467 520	224 129	242 963
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-89 221	467 520	224 129	242 963
SUM OVERFØRINGER		-89 221	467 520	224 129	242 963



BALANSE 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	42 925 000	42 925 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		42 925 000	42 925 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-7 009	14 867
Andre fordringer		127 159	115 505
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		200 746	174 874
SUM OMLØPSMIDLER		320 895	305 245
SUM EIENDELER		43 245 895	43 230 245



BALANSE 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital		5 845 192	5 845 192
Årets resultat		-89 221	0
SUM EGENKAPITAL		5 865 971	5 955 192
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 142 062	9 853 101
Andelseiernes IN ordning av fls.lån	4	8 954 157	9 143 625
Borettsinnskudd	2	18 175 000	18 175 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 271 220	37 171 726
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 704	103 327
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 704	103 327
SUM GJELD		37 379 924	37 275 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 245 895	43 230 245
Pantestillelser		37 271 220	37 171 726

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kari Christiansen
Styreleder

Karin Anna Sveung
Styremedlem

Knut Erik Rønningen
Varamedlem med all tilgang

Lise Jakobsen
Styremedlem

121 Ørehavna Terrasse Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	201 918	188 086
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-89 221	467 520
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	99 494	-453 687
B. Årets endring disponible midler	10 272	13 833
C. Disponible midler UB	212 191	201 918

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3602 INNKREVD EIENDOMSSKATT	79 284	83 040
Sum	-79 284	-83 040

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	18 175 000	18 175 000
Sum	-18 175 000	-18 175 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år 2008

Kostpris	42 925 000
Bokført verdi pr. 31.12.	42 925 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - IN-ordning

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseiere vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Tidligere har man kun vist reell lånesaldo i noten langsiktig gjeld. IN lån føres etter gjeldsmetoden, slik at innbetaling blir synliggjort under noten langsiktig gjeld. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Ørehavna Terrasse Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308129643	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308115480	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140503796
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020	2008
Rentesats:	5.49 %	6.20 %	5.53 %
Betingelser:			Flytende nibor 1,30% margin
Beregnet innfridd:	30.06.2047	21.07.2025	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 250 482	800 000	24 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	758 384	9 094 717
Avdrag i perioden:	14 683	758 384	188 454
Opptak i perioden:	1 250 482	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 235 799	0	8 906 263
Andelssaldo 01.01:	0	0	9 143 625
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	189 467
Andelssaldo 31.12:	0	0	8 954 157
Sum pantegjeld for lån:	1 235 799	0	17 860 421

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308129643	22	56 173	1 235 806
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503796	10	811 837	8 118 370
	1	738 926	738 926
	1	48 964	48 964

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Ørehavna Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ørehavna Terrasse Borettslag

Styreleder	Kari Christiansen (sign.)	06.02.2026
Styremedlem	Lise Jakobsen (sign.)	06.02.2026
Varamedlem	Knut Erik Rønningen (sign.)	06.02.2026



Til generalforsamlingen i Ørehavna Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørehavna Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 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

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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>.

Sarpsborg, 26. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-26 11:16:07 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 0f0c7a04-6f1a-4ae6-9a47-84d92615ad76

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.