



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 670 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAUPANG II BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Erik Schøyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	2 524 804	7 120 891
Sum inntekter		2 524 804	7 120 892
Kostnader			
Lønnskostnad	4	43 928	42 217
Annen driftskostnad	6,7,8	1 184 983	1 352 309
Sum kostnader		1 228 912	1 394 526
Driftsresultat		1 295 892	5 726 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 522	6 940
Sum finansinntekter		29 632	23 666
Sum finanskostnader		552 766	728 304
Netto finans		-515 611	-697 698
Årsresultat		780 281	5 028 668
Overføringer til/fra annen egenkapital		780 281	5 028 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10,1 4,15	96 500 000	96 500 000
Sum anleggsmidler		96 500 000	96 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		14 561	15 666
Andre fordringer	11	14 095	12 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende		893 379	624 987
Sum omløpsmidler		922 036	653 392
SUM EIENDELER		97 422 036	97 153 392
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Annen egenkapital	12,14	19 606 521	19 125 050
Sum egenkapital	13	19 806 521	19 325 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	9 919 520	10 102 718
Øvrig langsiktig gjeld	15	67 550 000	67 550 000
Sum langsiktig gjeld		77 469 520	77 652 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 304	69 149
Annen kortsiktig gjeld	16	111 691	106 475
Sum kortsiktig gjeld		145 995	175 624
Sum gjeld		77 615 515	77 828 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 422 036	97 153 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377181

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 925 670 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAUPANG II BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Erik Schøyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 925 670 774
KAUPANG II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3	2 524 804	7 120 891
Sum inntekter		2 524 804	7 120 892
Kostnader			
Lønnskostnad	4	43 928	42 217
Annen driftskostnad	6, 7, 8	1 184 983	1 352 309
Sum kostnader		1 228 912	1 394 526
Driftsresultat		1 295 892	5 726 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 522	6 940
Sum finansinntekter		29 632	23 666
Sum finanskostnader		552 766	728 304
Netto finans		-515 611	-697 698
Årsresultat		780 281	5 028 668
Overføringer til/fra annen egenkapital		780 281	5 028 668



Organisasjonsnr: 925 670 774
KAUPANG II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10,14,1	96 500 000	96 500 000
Sum anleggsmidler		96 500 000	96 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		14 561	15 666
Andre fordringer	11	14 095	12 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende		893 379	624 987
Sum omløpsmidler		922 036	653 392
SUM EIENDELER		97 422 036	97 153 392
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Annen egenkapital	12,14	19 606 521	19 125 050
Sum egenkapital	13	19 806 521	19 325 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	9 919 520	10 102 718
Øvrig langsiktig gjeld	15	67 550 000	67 550 000
Sum langsiktig gjeld		77 469 520	77 652 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 304	69 149
Annen kortsiktig gjeld	16	111 691	106 475
Sum kortsiktig gjeld		145 995	175 624
Sum gjeld		77 615 515	77 828 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 422 036	97 153 392



Organisasjonsnr: 925 670 774
KAUPANG II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap for Kaupang II borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 239 780	1 177 116	1 239 800	1 239 800
Innkrevde kostnader finans		736 348	947 024	871 500	715 200
Innkrevd strøm, vann og avløp		194 666	223 437	320 000	220 000
Innkrevde andre kostnader	1	47 986	38 685	28 000	28 000
Innbetalt IN-ordning	2	0	4 497 430	0	0
Andre inntekter	3	306 024	237 199	11 000	10 000
Sum inntekter		2 524 804	7 120 892	2 470 300	2 213 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	4	38 500	37 000	38 500	39 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 428	5 217	5 400	5 600
Revisjonshonorar	6	4 375	4 125	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		75 360	73 045	75 400	77 600
Vaktmester		103 130	97 175	100 000	104 000
Renhold		83 851	124 736	130 000	110 000
Drift og vedlikehold	7	128 903	250 165	205 000	265 000
TV/internett		95 760	77 076	100 000	100 000
Forsikringer		85 546	80 871	91 000	100 000
Kommunale avgifter		250 127	249 027	294 000	265 000
Kostnader strøm, energi		301 757	323 137	420 000	320 000
Andre driftskostnader	8	56 174	72 952	72 000	73 400
Sum kostnader		1 228 912	1 394 526	1 535 800	1 464 800
Driftsresultat		1 295 892	5 726 365	934 500	748 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		7 522	6 940	0	0
Renteinntekter		29 632	23 666	0	0
Rentekostnader		552 766	728 304	664 200	512 200
Sum finansielle poster		-515 611	-697 698	-664 200	-512 200
Resultat		780 281	5 028 668	270 300	236 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		780 281	5 028 668	0	0



Balanse for Kaupang II borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14, 15	3 550 000	3 550 000
Bygninger	10, 14, 15	92 950 000	92 950 000
Sum anleggsmidler		96 500 000	96 500 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		14 561	15 666
Andre fordringer	11	14 095	12 739
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		893 379	624 987
Sum omløpsmidler		922 036	653 392
SUM EIENDELER		97 422 036	97 153 392

Lag nr: 442. Kaupang II borettslag Org. nr. 925 670 774



Balanse for Kaupang II borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
IN-innbetalinger	12, 14	16 179 458	16 478 268
Opptjent egenkapital		3 427 063	2 646 782
Sum egenkapital	13	19 806 521	19 325 050
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	9 919 520	10 102 718
Borettsinnskudd	15	67 550 000	67 550 000
Sum langsiktig gjeld		77 469 520	77 652 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 183	7 793
Gjeld til annet boligselskap		1 785	1 309
Leverandørgjeld		34 304	69 149
Påløpte renter		2 745	3 399
Annen kortsiktig gjeld	16	99 978	93 974
Sum kortsiktig gjeld		145 995	175 624
Sum gjeld		77 615 515	77 828 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 422 036	97 153 392

Kaupang II borettslag

Sted: _____, dato: _____

Erik Schøyen
Styreleder

John Arne Kviserud
Nestleder

Daniel Martinsen
Styremedlem

Toril Gangnes
Styremedlem

Lag nr: 442. Kaupang II borettslag Org. nr. 925 670 774



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	477 768	397 397
Endring disponible midler		
Årets resultat	780 281	5 028 668
Avdrag lån	-183 198	-219 993
Nedkittert IN	-298 810	-230 873
Nedbetaling andel fellesgjeld	0	-4 497 430
Årets endring av disponible midler	298 273	80 371
Disponible midler	776 041	477 768
Omløpsmidler	922 036	653 392
Kortsiktig gjeld	-145 995	-175 624
Disponible midler	776 041	477 768



Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3607 Elbil lading	47 986	38 685
Sum	47 986	38 685

Posten inkluderer også innkrevd beløp fra andelseiere i Kaupang borettslag (K1).

Note 2 - Innbetalt IN-ordningen

Nedbetaling andel fellesgjeld - en/flere andelseiere har nedbetalt på sin andel fellesgjeld. Dette skal vises som inntekt i resultatregnskapet, men tilfører ikke likvide midler til borettslaget, da dette er en nedbetaling på lån. I note vedr. disponible midler vises dette som "nedbetaling andel fellesgjeld". Se også note "Pantegjeld".

Note 3 - Andre inntekter

	2025	2024
3611 Nedkvittering IN-innskudd	298 810	230 873
3900 Andre inntekter	7 214	6 326
Sum	306 024	237 199

Konto 3900 gjelder andel av sameiekostnader/felleskostnader fra næringsseksjonen.

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	58 648	189 633
6601 Vedlikehold heis	42 969	26 724
6603 Vedlikehold uteområde	27 286	33 808
Sum	128 903	250 165

Vedlikehold bygning gjelder: Årskontroll brann/nødlys, elektrisk arbeid med brannsignaler/sprinkleranlegg, rep. brannsentral etter tordenvær, andel vedlikehold/rep. av garasjeport, vask av garasjekjeller samt diverse mindre anskaffelser.

Vedlikehold uteområde gjelder hovedsaklig snømåking/strøing. I tillegg kommer innkjøp av blomster/planter.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdifomingelsen av bygningene.



Noter

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 760	0
6500 Verktøy og redskap	399	0
6550 Driftsmateriell	8 124	29 383
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
6800 Kontorrekvisita	70	0
7400 Kontingent	946	950
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 174	2 052
7770 Bank og kortgebyr	1 895	1 941
7771 Diverse purregebyr og renter	-62	-29
7790 Andre driftskostnader	3 938	3 396
7797 Alarmoverføring	30 680	29 010
Sum	56 174	72 952

Kto. 7790 Andre driftskostnader gjelder innkjøp til beboerfest på taket, bord til takterrasse samt diverse andre mindre anskaffelser.

Note 9 - Tomt

Gnr. 330, bnr. 487 snr. 2 i Indre Østfold kommune eies av borettslaget. Tomt anskaffet i 2020 til kostpris kr 3.550.000.

Note 10 - Bygninger

Anskaffelsesår	2020
Kostpris	kr 92 950 000

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	14 095	12 739
Sum	14 095	12 739

Note 12 - IN-innbetalinger

Posten består av total innløst andel fellesgjeld fratrukket årlig nedkvikting (ihht. avdragsprofil på lån).

Note 13 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	19 325 050	14 527 255
Nedskrivning IN	-298 810	-230 873
Årets resultat	780 281	5 028 668
Egenkapital 31.12.	19 806 521	19 325 050

Lag nr: 442 Kaupang II borettslag



Noter

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362901824
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	28 950 000
Lånesaldo 01.01:	10 102 718
Avdrag i perioden:	183 198
Lånesaldo 31.12:	9 919 520
Andelssaldo 01.01:	16 478 268
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	298 810
Andelssaldo 31.12:	16 179 458
Sum pantegjeld for lån:	26 098 978

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 620 030	1 620 030
	1	1 160 255	1 160 255
	1	1 133 210	1 133 210
	1	1 025 027	1 025 027
	1	991 776	991 776
	1	943 891	943 891
	1	808 663	808 663
	1	781 617	781 617
	1	754 571	754 571
	1	700 480	700 480

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd innbetalt 2020 kr. 67.550.000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	99 978	93 974
Sum	99 978	93 974

Posten gjelder skyldig beløp til andelseierne i forbindelse med avregning fjernvarme for 2025. Beløpet er utbetalt i 2026.



Resultat og balanse med noter for Kaupang II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kaupang II borettslag

Styreleder	Erik Schøyen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	John Arne Kviserud (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Daniel Martinsen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Toril Gangnes (sign.)	02.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kaupang II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaupang II Borettslag som viser et overskudd på kr 780 281. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 3. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

