



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 073 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TORDENSKJOLDS HUS
Forretningsadresse: c/o E&J Rådgivning AS
Banehaven 4A
4612 KRISTIANSAND S

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: Fredrik Enge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

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, 06.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevning av felleskostnader		1 254 348	2 116 678
annen leieinntekt		32 200	26 400
Sum inntekter		1 286 548	2 143 078
Kostnader			
styrehonorar	2	54 768	54 768
Annen driftskostnad	3	1 228 837	1 998 515
Sum kostnader		1 283 605	2 053 283
Driftsresultat		2 943	89 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 276	3 503
Sum finansinntekter		4 276	3 503
Netto finans		4 276	3 503
Resultat før skattekostnad		7 219	93 298
Årsresultat		7 219	93 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	7 219	93 298
Sum overføringer og disponeringer		7 219	93 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	52 807	64 449
Sum finansielle anleggsmidler		52 807	64 449
Sum anleggsmidler		52 807	64 449
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	42 677	416 210
Forskuddsbetalt fjernvarme	5	107 147	93 052
Andre forskuddsbetalinger		163 045	76 501
Sum fordringer		312 869	585 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 762	795 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 762	795 524
Sum omløpsmidler		600 631	1 381 287
SUM EIENDELER		653 438	1 445 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	350 965	343 746
Sum opptjent egenkapital		350 965	343 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital		350 965	343 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 922	916 928
Innkrevd forskudd fjernvarme	5	95 004	95 004
Annen kortsiktig gjeld		3 547	90 058
Sum kortsiktig gjeld		302 473	1 101 990
Sum gjeld		302 473	1 101 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		653 438	1 445 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 326106

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 073 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TORDENSKJOLDS HUS
Forretningsadresse: c/o E&J Rådgivning AS
Banehaven 4A
4612 KRISTIANSAND S

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: Fredrik Enge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 05.03.2026



Organisasjonsnr: 988 073 040
SAMEIET TORDENSKJOLDS HUS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevning av felleskostnader		1 254 348	2 116 678
annen leieinntekt		32 200	26 400
Sum inntekter		1 286 548	2 143 078
Kostnader			
styreonorar	2	54 768	54 768
Annen driftskostnad	3	1 228 837	1 998 515
Sum kostnader		1 283 605	2 053 283
Driftsresultat		2 943	89 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 276	3 503
Sum finansinntekter		4 276	3 503
Netto finans		4 276	3 503
Resultat før skattekostnad		7 219	93 298
Årsresultat		7 219	93 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	7 219	93 298
Sum overføringer og disponeringer		7 219	93 298



Organisasjonsnr: 988 073 040
SAMEIET TORDENSKJOLDS HUS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	5	52 807	64 449
Sum finansielle anleggsmidler		52 807	64 449
Sum anleggsmidler		52 807	64 449

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	42 677	416 210
Forskuddsbetalt fjernvarme	5	107 147	93 052
Andre forskuddsbetalinger		163 045	76 501
Sum fordringer		312 869	585 763

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 762	795 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 762	795 524

Sum omløpsmidler		600 631	1 381 287
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		653 438	1 445 736
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	350 965	343 746
Sum opptjent egenkapital		350 965	343 746

Sum egenkapital		350 965	343 746
------------------------	--	----------------	----------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		203 922	916 928
Innkrevd forskudd fjernvarme	5	95 004	95 004
Annen kortsiktig gjeld		3 547	90 058



Sum kortsiktig gjeld	302 473	1 101 990
Sum gjeld	302 473	1 101 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	653 438	1 445 736



Organisasjonsnr: 988 073 040
SAMEIET TORDENSKJOLDS HUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Sameiet Tordenskjolds hus

**ÅRSREGNSKAP
2025**



Sameiet Tordenskjolds hus

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhet og lokalisering

Sameiets formål er ivaretagelse av alle fellesfunksjoner for de seksjoner som til enhver tid er dannet i eiendommen gnr. 150, bnr. 1399, Tordenskjoldsgate 26-28-30 i Kristiansand. Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med org.nr. 988 073 040.

Driften i 2025

Etter sameiermøtet i 2025 har styret hatt denne sammensetning

Aase Kiledal (styreleder)
Svein Bentsen (styremedlem)
Erik Nilsen (styremedlem)
Merethe Faret (1. vararepresentant)
Øystein Martinsen (2. vararepresentant)

Styret har i driftsåret 2025/26 hatt 6 (seks) ordinære styremøter og i tillegg noen mer uformelle samtaler. Styrets arbeid har vært konsentrert om oppgaver knyttet til vedlikehold og drift av bygninger og fellesarealer. Vi har arbeidet med reseksjonering av parkeringskjelleren. Lang søknadstid da vi måtte hente inn personnummer og underskrifter fra alle eierne. Vi har foretatt internkontroll av løse heller i svalegangene og alle slukene på terrassen i 2. etasje er kontrollert. Internkontroll av bygg, brannsluknings-apparater og røykvarslere utføres jevnlig. Brannalarmsystemet vårt er nytt og fungerer som det skal. Heisen har vært stabil etter at Schindler overtok servicen. Vi har en lekkasje i en skyvedør som vi arbeider med, ny dør er bestilt.

Bygget begynner å bli noen år og det dukker stadig opp utfordringer som må tas tak i. Styret hadde innhentet tilbud på utarbeidelse av vedlikeholdsplan og energibesparing med tilhørende økonomiplan før brannen i nabohuset. Brannen i nabohuset 28. desember har store følger for oss. Mye arbeid med diverse befaringer og møter. Forsikringselskapet vårt Gjensidige, med underliggende selskaper som Servicealliansen er fine å samarbeide med.

Styreleder har jevnlig kontakt med vaktmester og gjennomgår ulikt vedlikeholdsarbeid som må utføres.

Flere av beboerne var med på dugnad på vår store terrasse våren 25. Plan for vanning og luking ble satt opp, noe som gav oss en fin terrasse med blomster hele sommeren.

Rettvisende bilde:

Det fremlagte regnskap med noter gir etter styrets oppfatning et rettvisende bilde til bedømmelsen av sameiets resultat for 2025 og for dets økonomiske stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utløp som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av sameiets resultat og stilling.

Disponering av årsresultat

Regnskapet for 2025 er gjort opp med et overskudd på kr 7 219. Overskuddet overføres til annen egenkapital.

Aase Kiledal
Styrets leder

Kristiansand 03.02. 2026

Erik Nilsen
Styremedlem

Svein Bentsen
Styremedlem

Postadresse
c/o Forretningsfører Fredrik Enge
Postboks 711
4686 Kristiansand

Besøksadresse
Tordenskjolds gate 26-30
4612 Kristiansand

Telefon
952 11 912
Epost: fredren@online.no

Telefaks
850 38 200

Foretaksregisteret
988 073 040



Sameiet Tordenskjolds hus
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNEKTER			
Innkrevd til dekning av felleskostnader		1 254 348	1 116 678
Ekstra innkreving ifb svalgang			1 000 000
Leieinntekt parkering		32 200	26 400
Sum driftsinntekter		<u>1 286 548</u>	<u>2 143 078</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar, arbeidsgiveravgift	2	54 768	54 768
Vedlikehold og andre felleskostnader	3	1 228 837	1 998 515
Sum driftskostnader		<u>1 283 605</u>	<u>2 053 283</u>
Driftsresultat		<u>2 943</u>	<u>89 795</u>
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 276	3 503
Netto finansposter		4 276	3 503
Årsresultat	4	<u>7 219</u>	<u>93 298</u>
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført til (+) / fra (-) annen EK	4	7 219	93 298
Sum disponert		<u>7 219</u>	<u>93 298</u>

**Samelet Tordenskjolds hus
Balanse pr. 31.12****EIENDELER**

	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Fordring seksjonseier	5	52 807	64 449
Sum anleggsmidler		<u>52 807</u>	<u>64 449</u>
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	5	42 677	416 210
Forskuddsbetalt fjernvarme	5	107 147	93 052
Forskuddsbetalte kostnader		163 045	72 190
Andre kortsiktige fordringer		0	4 311
Kontanter og bankinnskudd		287 762	795 524
Sum omløpsmidler		<u>600 631</u>	<u>1 381 287</u>
Sum eiendeler		<u>653 438</u>	<u>1 445 736</u>

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	350 965	343 746
Sum egenkapital		<u>350 965</u>	<u>343 746</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		203 922	916 928
Innkrevd forskudd til fjernvarme	5	95 004	95 004
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 547	75 857
Annen kortsiktig gjeld		0	14 201
Sum kortsiktig gjeld		<u>302 473</u>	<u>1 101 990</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>653 438</u>	<u>1 445 736</u>

Kristiansand 5/2 2026Erik Nilsen
Styremedlem
Svein Bentsen
Styremedlem
Aase Kiledal
Styreleder



Note 3 Vedlikehold og andre felleskostnader

	2025	2024
Vann- og kloakkavgift	163 681	177 630
Renovasjon (tømming)	85 350	68 118
Primærkraft - M8024243	35 799	36 167
Brannalarm, service, årsgebyr	271 140	11 063
Vinduspuss	14 625	
Vaktmestertjenester / vasking	196 198	202 560
Leie matter	29 769	20 635
Heiskostnader	96 759	85 957
Kostnader uteareal	2 687	5 841
Utbedring Svalgang		839 816
Vedlikehold bygg	35 115	300 599
Rep / service port	8 700	5 509
Vedlikehold uteareal	12 000	
Revisjonshonorar	15 500	13 500
IT-kostnader	14 181	
Honorar Forretningsfører	79 640	77 883
Telelinje Heis / Brannalarm	6 165	5 880
Forsikringspremier	146 028	123 325
Sameiermøter/styremøter	5 456	4 300
Bank og kortgebyrer	5 514	1 255
Andre kostnader	4 530	18 477
Sum	1 228 837	1 998 515

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2025	343 746	343 746
Årets resultat	7 219	7 219
Egenkapital pr 31.12.25	350 965	350 965

Oversikt over Hjemmelshavere pr. 31.12.25

	Seksjon	Brøk	Eierandel
Kjetil Anthonsen	1	49	2,4 %
Kjell og Abigail A. Mortensen	2	63	3,1 %
Håkon og Aase Kiledal	3	63	3,1 %
Kennet Thorsland	4	63	3,1 %
Merethe Fareit	5	63	3,1 %
Yngvar Hansen	6	49	2,4 %
Linda Suzanna og Erton Hoxhaj	7	63	3,1 %
Morten Berge	8	62	3,1 %
Karin Gjertrud Abrahamsen	9	63	3,1 %
Erik Nilsen	10	63	3,1 %
Inger Røed Håverstad	11	49	2,4 %
Inger og Øyvind Krohn	12	63	3,1 %
Steinar Klette	13	63	3,1 %
Øystein Martinsen	14	63	3,1 %
Tan Van Nguyen og Ahn Phuong Thi Tran	15	62	3,1 %
Desmond Larsen	16	45	2,2 %
Sylvi Sørensen	17	61	3,0 %
Dan Richard Danielsen	18	61	3,0 %
Grethe Mellenberg	19	61	3,0 %
Monika Haugen og Einar W. Kylland	20	61	3,0 %
Tom Fidjeland	21	29	1,4 %
Hildegunn Kjelland og Kåre Berthelsen	22	51	2,5 %
Elisabeth og Aslak Kristoffersen	23	51	2,5 %
Bjørn Helge Aamodt	24	51	2,5 %
Liping Huang	25	51	2,5 %
Tordens Eiendom AS	26	560	27,7 %
Hilde Sundbø m/flere	27	42	2,1 %
Totalt		2 025	100,0 %



Note 5 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordring seksjonseier (lån ifm. utbedring 5. og 6. etg. i 2021 / Svalgang 2024)	52 807	63 730
Saldo fordring 31.12	52 807	63 730

Lånet forrentes med 5% pr. år

Pr. 31.12.25 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

Betalt til Agder Energi Varne AS for fjernvarme oktober - desember	107 147
Innkrevd fra Seksjonseierne til å dekke fjernvarme oktober - desember	95 004
Reelt fjernvarmeforbruk avregnes hver høst.	



Sameiet Tordenskjolds hus Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter / innkrevde felleskostnader

Posten består av seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader. Innkreving av felleskostnader må over tid dekke sameiets utgifter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

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. Det er ikke foretatt avsetning til tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Sameiet driver ikke næringsvirksomhet med sikte på overskudd og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32.

Note 2 Honorarer

Revisor / Forretningsfører	2025	2024
Honorar til revisor inkl. mva utgjør :	15 500	13 500
Honorar til forretningsfører inkl. biomkostninger og mva	79 640	77 883
Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift, inkl tidligere år	6 768	6 768
Sum	54 768	54 768

Sameiet har ikke egne ansatte. Den daglige ledelse ivaretas av forretningsfører.

Ytelser til daglig leder/styre

Honorar til styrets leder	30 000	30 000
Øvrige styremedlemmer (2) samt varamedlem (1) som møter fast	18 000	18 000
Sum	48 000	48 000



Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Tordenskjolds Hus

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskjolds Hus som viser et overskudd på kr 7 219. Årsregnskapet 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 sameiets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til sameiets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

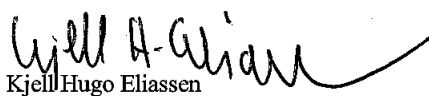


Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2025
Sameiet Tordenskjolds Hus

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 3. mars 2026
Revisjonsfirma Eliassen AS


Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor