



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 358 501
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORSHAVN BYVILLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o USBL
Tassebekkveien 354
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tommy Haug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 1 678 612 | 1 481 125 |
| Sum inntekter | | 1 587 326 | 1 382 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 34 230 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 20 153 | 18 474 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 | 656 105 | 946 180 |
| Sum kostnader | | 710 488 | 998 883 |
| Driftsresultat | | 968 125 | 482 242 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 555 | 11 262 |
| Sum finansinntekter | | 23 555 | 11 262 |
| Annen rentekostnad | | 629 751 | 375 064 |
| Sum finanskostnader | | 629 751 | 375 064 |
| Netto finans | | 606 196 | 363 802 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 361 928 | 118 439 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 361 928 | 118 439 |
| Årsresultat | | 361 928 | 118 439 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 361 929 | 118 440 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 361 929 | 118 440 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 30 062 139 | 30 082 293 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4 | 85 010 | 85 010 |
| Sum varige driftsmidler | | 30 147 149 | 30 167 303 |
| Sum anleggsmidler | | 30 147 149 | 30 167 303 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 28 495 | 21 560 |
| Andre fordringer | 9 | -2 757 | 31 504 |
| Sum fordringer | | 25 738 | 53 064 |
| Investeringer | | | |
| Andre finansielle instrumenter | | 13 985 | 0 |
| Sum investeringer | | 13 985 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 549 761 | 498 513 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 549 761 | 498 513 |
| Sum omløpsmidler | | 589 483 | 551 577 |
| SUM EIENDELER | | 30 736 632 | 30 718 879 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 831 612 | 5 469 683 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 741 612 | 5 379 683 |
| Sum egenkapital | 10 | 5 831 612 | 5 469 683 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 12 415 990 | 13 648 684 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 12 432 007 | 11 588 637 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 24 847 997 | 25 237 321 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 847 998 | 25 237 321 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 43 150 | 10 057 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 873 | 1 818 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 022 | 11 875 |
| Sum gjeld | | 24 905 020 | 25 249 196 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 736 632 | 30 718 879 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 12 | 24 847 998 | 25 237 321 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443318

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 358 501
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORSHAVN BYVILLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o USBL Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tommy Haug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 991 358 501
THORSHAVN BYVILLA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 1 678 612 | 1 481 125 |
| Sum inntekter | | 1 587 326 | 1 382 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 34 230 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 20 153 | 18 474 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 | 656 105 | 946 180 |
| Sum kostnader | | 710 488 | 998 883 |
| Driftsresultat | | 968 125 | 482 242 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 555 | 11 262 |
| Sum finansinntekter | | 23 555 | 11 262 |
| Annen rentekostnad | | 629 751 | 375 064 |
| Sum finanskostnader | | 629 751 | 375 064 |
| Netto finans | | 606 196 | 363 802 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 361 928 | 118 439 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 361 928 | 118 439 |
| Årsresultat | | 361 928 | 118 439 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 361 929 | 118 440 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 361 929 | 118 440 |



Organisasjonsnr: 991 358 501
THORSHAVN BYVILLA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|-------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 30 062 139 | 30 082 293 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4 | 85 010 | 85 010 |
| Sum varige driftsmidler | | 30 147 149 | 30 167 303 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 30 147 149 | 30 167 303 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|---------------|---------------|
| Kundefordringer | | 28 495 | 21 560 |
| Andre fordringer | 9 | -2 757 | 31 504 |
| Sum fordringer | | 25 738 | 53 064 |

Investeringer

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------|----------|
| Andre finansielle instrumenter | | 13 985 | 0 |
| Sum investeringer | | 13 985 | 0 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 549 761 | 498 513 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 549 761 | 498 513 |

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Sum omløpsmidler | | 589 483 | 551 577 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 30 736 632 | 30 718 879 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|---------------|---------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | | 5 831 612 | 5 469 683 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 741 612 | 5 379 683 |



| | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 10 | 5 831 612 | 5 469 683 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 11 | 12 415 990 | 13 648 684 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 12 432 007 | 11 588 637 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 24 847 997 | 25 237 321 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 847 998 | 25 237 321 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 43 150 | 10 057 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 873 | 1 818 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 022 | 11 875 |
| Sum gjeld | | 24 905 020 | 25 249 196 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 736 632 | 30 718 879 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 12 | 24 847 998 | 25 237 321 |



Organisasjonsnr: 991 358 501
THORSHAVN BYVILLA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|------------------------------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> | |



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 539 702 | 877 469 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 361 929 | 118 440 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 20 153 | 18 474 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | 35 724 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 232 693 | -411 545 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 843 370 | -98 860 |
| B. Årets endring disponible midler | -7 242 | -337 767 |
| C. Disponible midler | 532 460 | 539 702 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 589 483 | 551 577 |
| Kortsiktig gjeld | -57 022 | -11 875 |
| C. Disponible midler | 532 460 | 539 702 |

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



Resultatregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 587 183 | 1 382 265 | 1 439 029 | 1 644 384 |
| Sum leieinntekt | | 1 587 183 | 1 382 265 | 1 439 029 | 1 644 384 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 143 | 0 | 0 | 0 |
| Sum annen inntekt | | 143 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekt | | 1 587 326 | 1 382 265 | 1 439 029 | 1 644 384 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 4 230 | 4 230 | 4 230 | 5 076 |
| Styrehonorar | 3 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 36 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 20 153 | 18 474 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 9 513 | 11 996 | 24 000 | 20 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 55 974 | 32 402 | 42 600 | 46 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 171 115 | 134 372 | 139 800 | 188 226 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 48 401 | 0 | 20 493 | 20 800 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 8 511 | 16 833 | 5 500 | 12 385 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 114 426 | 513 464 | 117 680 | 801 000 |
| Revisjonshonorar | | 4 991 | 4 671 | 5 000 | 5 400 |
| Forretningsførerhonorar | | 57 920 | 56 288 | 57 900 | 60 680 |
| Andre honorar | | 7 579 | 6 875 | 6 900 | 7 300 |
| Kontorkostnad | | 90 | 3 005 | 3 300 | 0 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 296 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 63 093 | 56 033 | 55 500 | 77 200 |
| Andre kostnader | | 114 492 | 109 945 | 116 277 | 119 900 |
| Sum kostnad | | 710 488 | 998 883 | 629 180 | 1 400 467 |
| Driftsresultat før IN | | 876 838 | 383 382 | 809 849 | 243 917 |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 91 286 | 98 860 | 0 | 0 |
| Driftsresultat etter IN | | 968 125 | 482 242 | 809 849 | 243 917 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 23 555 | 11 262 | 5 000 | 5 000 |
| Rentekostnad | | 629 751 | 375 064 | 446 210 | -16 373 |
| Netto finansposter | | 606 196 | 363 802 | 441 210 | -21 373 |
| Årsresultat | | 361 929 | 118 440 | 368 639 | 265 290 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 361 929 | 118 440 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 361 929 | 118 440 | 0 | 0 |



Balanse 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 4 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Påkostninger | 4 | 62 139 | 82 293 |
| Andre driftsmidler | 4 | 85 010 | 85 010 |
| Sum anleggsmidler | | 30 147 149 | 30 167 303 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 28 495 | 19 560 |
| Kundefordringer | | 0 | 2 000 |
| Kostnader til avregning | | 13 985 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 16 803 | 51 064 |
| Avsetting tap | 9 | -19 560 | -19 560 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 549 761 | 498 513 |
| Sum omløpsmidler | | 589 483 | 551 577 |
| SUM EIENDELER | | 30 736 632 | 30 718 879 |



Balanse 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 90 000 | 90 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 741 612 | 5 379 683 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 741 612 | 5 379 683 |
| Sum egenkapital | 10 | 5 831 612 | 5 469 683 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 11 | 12 415 990 | 13 648 684 |
| Borettsinnskudd | | 8 310 000 | 8 310 000 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 11 | 4 122 007 | 3 278 637 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 847 998 | 25 237 321 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 9 375 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 43 150 | 10 057 |
| Påløpne renter | | 3 946 | 3 029 |
| A konto til avregning | | 12 000 | -1 211 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -11 448 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 022 | 11 875 |
| Sum gjeld | | 24 905 020 | 25 249 196 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 736 632 | 30 718 879 |
| Pantstillelser | 12 | 24 847 998 | 25 237 321 |

Sted: _____

Dato: _____

Tommy Haug
Styreleder_____
Tore Wiig
Styremedlem_____
Astrit Sallaj
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner elbil, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.



Noter årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 659 850 | 595 296 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 625 656 | 380 883 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 301 678 | 406 087 |
| Sum | 1 587 183 | 1 382 265 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------|----------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 143 | 0 |
| Sum | 143 | 0 |

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 4 230 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 30 000 | 30 000 |
| Sum | 34 230 | 34 230 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygning | Infrastruktur elbil lading | Ladestasjoner elbil |
|--------------------------------------|------------|----------------------------|---------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 30 000 000 | 113 510 | 100 766 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 30 000 000 | 113 510 | 100 766 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 38 627 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 28 500 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 30 000 000 | 85 010 | 62 139 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 20 153 |
| Anskaffelsesår : | 2007 | 2022 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | | 5 |

Borettslaget har mottatt støtte til infrastruktur elbil lading fra Usbl Bomiljøfond på 28 500,-. Dette vises som nedskrivning pr 31.12.22 i tabellen ovenfor. Borettslaget har festetomt. G.nr 130, b.nr 247 i Sandefjord Kommune og består av 18 andeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidig polise nr.: 78290902.



Noter årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6391 Snømåking/strøing/feing | 21 585 | 10 743 |
| 6392 Containerleie/tømming | 5 376 | 2 733 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 29 013 | 18 926 |
| Sum | 55 974 | 32 402 |

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------|----------|
| 6400 Leie av maskiner | 5 095 | 0 |
| 6420 Bevar HMS og Bevar Vedlikehold | 43 306 | 0 |
| Sum | 48 401 | 0 |

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 6 126 | 9 504 |
| 6525 IT utstyr | 0 | 1 353 |
| 6540 Inventar | 0 | 4 939 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 1 037 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 579 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 349 | 458 |
| Sum | 8 511 | 16 833 |

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 20 470 | 6 346 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 62 400 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 7 683 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 84 398 | 2 586 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 10 000 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 1 338 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 1 875 | 430 794 |
| Sum | 114 426 | 513 464 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Tap

Avsetning inkasso sak fra 2008. Det er avsatt kr. 19 560,- til tap på fordring.



Noter årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 90 000 | 0 | 90 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 90 000 | 0 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 5 379 683 | 361 929 | 5 741 612 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 379 683 | 361 929 | 5 741 612 |
| Sum egenkapital | 5 469 683 | 361 929 | 5 831 612 |

Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 94887105124 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 |
| Rentesats: | 5.80 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 20 507 149 |
| Lånesaldo 01.01: | 13 648 684 |
| Avdrag i perioden: | 1 232 693 |
| Lånesaldo 31.12: | 12 415 990 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 11 013 698 |
| Andelssaldo 01.01: | 3 278 637 |
| Innbetalt IN i perioden: | 934 656 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 91 286 |
| Andelssaldo 31.12: | 4 122 007 |
| Sum pantegjeld for lån: | 16 537 998 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887105124 | 13 | 918 778 | 11 944 114 |
| | 1 | 275 490 | 275 490 |
| | 1 | 196 390 | 196 390 |



Noter årsregnskap 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntalinger 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 2023 Thorshavn Byvilla Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

| | |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 16 537 998 |
| Innskuddskapital | 8 310 000 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 24 847 998 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 30 062 139 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 8 310 000,-. Panteobligasjonens pålydende er kr 8 450 000,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Thorshavn Byvilla Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thorshavn Byvilla Borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------|------------|
| Styreleder | Tommy Haug (sign.) | 08.03.2024 |
| Styremedlem | Tore Wiig (sign.) | 08.03.2024 |
| Styremedlem | Astrit Saliaj (sign.) | 08.03.2024 |



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Thorshavn Byvilla Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thorshavn Byvilla Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

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 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 avgjøre 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alta | Finnsnes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodo | Knaresund | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | Ålesund |

Pemneo document key: XEWU6-38MMK-P3CBZ-FD3HP-A862Y-2ADJ5



Uavhengig revisors beretning - Thorshavn Byvilla Borettslag

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.

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XEWU6-38MMK-P3CBZ-FD3HP-A862Y-2ADJ5



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: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-12 05:41:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XEWU6-38MMK-P30BZ-FD3HP-A862Y-2ADJ5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>