



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 781 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHEIA TERRASSE
BORETTSLAG 102-104
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Jon Helle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2026

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, 20.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 902 218	3 838 388
Sum inntekter		3 902 218	3 838 388
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	174 738	121 901
Annen driftskostnad	1,4,5	2 549 668	2 463 828
Sum kostnader		2 724 407	2 585 730
Driftsresultat		1 177 811	1 252 658
Annen finansinntekt		52 970	32 540
Annen finanskostnad		947 160	1 008 400
Netto finans			
Årsresultat	6,7	283 621	276 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-283 621	-276 798
Sum overføringer og disponeringer		-283 621	-276 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	88 029 680	88 029 680
Sum anleggsmidler		88 029 680	88 029 680
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		227 208	382 220
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 320 038	1 041 797
Sum omløpsmidler	6	1 547 247	1 424 017
SUM EIENDELER		89 576 927	89 453 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 471 114	1 187 493
Sum egenkapital	7	1 474 814	1 191 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	15 850 000	16 950 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	72 073 980	70 973 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		87 923 980	87 923 980
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 462	263 687
Skyldige offentlige avgifter		8 343	719
Annen kortsiktig gjeld		66 327	74 119
Sum kortsiktig gjeld	6	178 133	338 524
Sum gjeld		88 102 113	88 262 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 576 927	89 453 697



Resultatrapport klient 1056 Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 228 400	1 998 000	2 228 400	2 086 800
Inndekning av renter		947 160	1 008 400	1 005 000	884 577
Oppvarming		411 402	467 145	508 160	508 160
Andre driftsinntekter		315 256	364 843	231 511	314 802
Sum inntekter		3 902 218	3 838 388	3 973 071	3 794 339
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 500	12 875	14 000	8 250
Styrehonorar	2	110 025	104 837	110 000	110 000
Forretningsførerhonorar		82 890	79 698	82 888	86 200
Rådgivningstjenester		0	0	10 000	10 000
Kontingent boligbyggelag		14 060	14 060	14 060	11 100
Vaktmestertjenester		164 458	163 725	165 000	165 000
Lønn	3	42 605	2 000	48 006	48 006
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	22 108	15 064	21 432	21 432
Vedlikehold/serviceavtaler	4	600 958	497 048	625 000	675 000
Tv/internett		208 507	229 289	210 000	235 000
Forsikring		205 725	196 475	214 000	214 000
Kommunale avgifter		610 124	603 859	622 511	624 802
Strøm		551 278	599 705	580 000	650 000
Renhold, fellesareal		57 812	52 854	50 000	55 000
Andre driftsutgifter	5	40 356	14 240	34 174	25 972
Sum driftskostnader		2 724 407	2 585 730	2 801 071	2 939 762
Driftsresultat		1 177 811	1 252 658	1 172 000	854 577
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		52 970	32 540	20 000	30 000
Rentekostnad		947 160	1 008 400	1 005 000	884 577
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-894 190	-975 859	-985 000	-854 577
Årsresultat	6, 7	283 621	276 798	187 000	0
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-283 621	-276 798	187 000	0
Sum disponering av resultat		-283 621	-276 798	187 000	0

Presteheia Terrasse Borettslag 102-104



Balanserapport klient 1056 Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	87 927 680	87 927 680
Garasjer	8, 9	102 000	102 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		88 029 680	88 029 680
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 474	111 568
Andre fordringer		174 734	270 652
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 320 038	1 041 797
Sum omløpsmidler	6	1 547 247	1 424 017
SUM EIENDELER		89 576 927	89 453 697

Presteheia Terrasse Borettslag 102-104



Balanserapport klient 1056 Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 700	3 700
Annen egenkapital		1 187 493	1 187 493
Årets resultat		283 621	0
Sum egenkapital	7	1 474 814	1 191 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9, 10	15 850 000	16 950 000
Nedbetalt IN beboere	9, 10	13 750 000	12 650 000
Borettsinnskudd	9, 10	58 323 980	58 323 980
Sum langsiktig gjeld		87 923 980	87 923 980
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	640
Leverandørgjeld		103 462	263 687
Skyldig off. myndigheter		8 343	719
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 330	250
Påløpne renter		4 561	5 462
Annen kortsiktig gjeld		56 436	67 767
Sum kortsiktig gjeld	6	178 133	338 524
Sum gjeld		88 102 113	88 262 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 576 927	89 453 697

Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

10.03.2026

(Signert elektronisk)

Jon Helle
Styreleder

Trond Olav Berntsen
Styremedlem

Britt Vangsnes Pedersen
Styremedlem

Presteheia Terrasse Borettslag 102-104



Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 til stede.

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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	13 500	12 875
Sum	13 500	12 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	110 025	104 837
Sum	110 025	104 837

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	20 825	0
5120 Lønn midl.ansatte	16 450	1 750
5150 Opptjente feriepenger	5 330	250
5400 Arbeidsgiveravgift	20 842	15 029
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	752	35
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	515	0
Sum	64 713	17 064

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	147 612	59 752
6601 Garasje Vedlikehold	11 406	9 877
6603 Vedlikehold vvs	79 866	77 943
6604 Vedlikehold elektro	214 246	83 341
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 166	11 619
6608 Service/Vedlikehold heis	85 207	89 800
6614 Egenandel skader	0	10 000
6616 Alarmkostnader	55 713	0
6630 Brøyting	4 744	14 094
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	140 622
Sum	600 958	497 048

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 201	0
7710 Kostnader vedr. styret	11 903	1 290
7720 Årsmøte	525	110
7770 Bankomkostninger	3 660	3 175
7790 Andre kostnader	23 067	9 665
Sum	40 356	14 240

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 085 493	808 694
Årets resultat	283 621	276 798
B. Årets endringer i disponible midler	283 621	276 798
C. Disponible midler UB	1 369 114	1 085 493
Omløpsmidler	1 547 247	1 424 017
- Kortsiktig gjeld	178 133	338 524
Disponible midler 31.12	1 369 114	1 085 493

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	3 700	3 700
Annen egenkapital 01.01	1 187 493	910 694
Årets resultat	283 621	276 798
Sum egenkapital 31.12	1 474 814	1 191 193



Noter 2025

Note 8 - Anleggsmidler

	Tomt /bygninger	Gar.pl.(sykkel.park.pl.)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 927 680	102 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 927 680	102 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 927 680	102 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	87 923 980	87 923 980
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	88 029 680	88 029 680

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
Lånenummer:	ASA
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2006
Rentesats:	5.18 %
Betingelser:	Flytende rente Nibor + 1,10 % IN - lån. Andelens størrelse kan innfris om ønskelig.
Beregnet innfridd:	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	29 600 000
Lånesaldo 01.01:	16 950 000
Avdrag i perioden:	1 100 000
Lånesaldo 31.12:	15 850 000
Andelssaldo 01.01:	12 650 000
Innbetalt IN i perioden:	1 100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	13 750 000
Sum pantegjeld for lån:	29 600 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 0022552NILS	17	800 000	13 600 000
	1	550 000	550 000
	1	500 000	500 000

Presteheia Terrasse Borettslag 102-104



Noter 2025

Pantegjeld

	3	400 000	1 200 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 0022552NILS har første avdrag 30.06.2028 med kr 198 622	17	800 000	3 342
	1	550 000	2 297
	1	500 000	2 089
	3	400 000	1 671

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. 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. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Presteheia Terrasse Borettslag 102-104.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

Styreleder	Jon Helle (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Trond Olav Berntsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Britt Vangsnes Pedersen (sign.)	17.03.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Presteheia Terrasse Borettslag 102-104

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presteheia Terrasse Borettslag 102-104 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betyggende 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 18. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **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:

2026-03-18 23:59:45 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - fe7b1b4d-4b46-4d83-a92e-bbd1967df3af

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.