



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 821 254  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM SØR HOLDING AS  
Forretningsadresse: Kystveien 154  
4842 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Margrethe H Eikevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

### 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, 04.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		47 004	98 050
Sum kostnader		47 004	98 050
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 004</b>	<b>-98 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	995 844	801 521
Annen renteinntekt		2 802	
Annen finansinntekt		1 186	
Sum finansinntekter		999 832	801 521
Annen rentekostnad		713 237	95 546
Sum finanskostnader		713 237	95 546
<b>Netto finans</b>		<b>286 595</b>	<b>705 975</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 591</b>	<b>607 925</b>
Skattekostnad			136 407
<b>Årsresultat</b>		<b>239 591</b>	<b>471 518</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 591</b>	<b>471 518</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			683 627
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 591	-212 109
Sum overføringer og disponeringer		239 591	471 518



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	15 720 052	15 720 052
Sum finansielle anleggsmidler		15 720 052	15 720 052
Sum anleggsmidler		15 720 052	15 720 052
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	1 117 496	801 521
Sum fordringer		1 117 496	801 521
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		130 546	25 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 546	25 979
Sum omløpsmidler		1 248 042	827 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 968 094</b>	<b>16 547 552</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 200 000	1 200 000
Overkurs		1 715 000	1 715 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 915 000</b>	<b>2 915 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 027 482	787 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 027 482</b>	<b>787 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 942 482</b>	<b>3 702 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	11 650 000	11 650 000
Langsiktig konserngjeld	3		92 338
Øvrig langsiktig gjeld		112 220	112 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 762 220</b>	<b>11 854 558</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 302	24 523
Annen kortsiktig gjeld	3	1 261 090	965 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 263 392</b>	<b>990 103</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 025 612</b>	<b>12 844 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 968 094</b>	<b>16 547 552</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 316979

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 821 254  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM SØR HOLDING AS  
Forretningsadresse: Kystveien 154  
4842 ARENDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Margrethe H Eikevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 06.03.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 821 254  
EIENDOM SØR HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		47 004	98 050
Sum kostnader		47 004	98 050
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 004</b>	<b>-98 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	995 844	801 521
Annen renteinntekt		2 802	
Annen finansinntekt		1 186	
Sum finansinntekter		999 832	801 521
Annen rentekostnad		713 237	95 546
Sum finanskostnader		713 237	95 546
<b>Netto finans</b>		<b>286 595</b>	<b>705 975</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 591</b>	<b>607 925</b>
Skattekostnad			136 407
<b>Årsresultat</b>		<b>239 591</b>	<b>471 518</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 591</b>	<b>471 518</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			683 627
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 591	-212 109
Sum overføringer og disponeringer		239 591	471 518



Organisasjonsnr: 929 821 254  
EIENDOM SØR HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 3		15 720 052	15 720 052
Sum finansielle anleggsmidler		15 720 052	15 720 052
Sum anleggsmidler		15 720 052	15 720 052
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	1 117 496	801 521
Sum fordringer		1 117 496	801 521
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		130 546	25 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 546	25 979
Sum omløpsmidler		1 248 042	827 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 968 094</b>	<b>16 547 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 200 000	1 200 000
Overkurs		1 715 000	1 715 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		2 915 000	2 915 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 027 482	787 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 027 482</b>	<b>787 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 942 482</b>	<b>3 702 891</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 4	11 650 000	11 650 000
Langsiktig konserngjeld 3		92 338
Øvrig langsiktig gjeld	112 220	112 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 762 220</b>	<b>11 854 558</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 302	24 523
Annen kortsiktig gjeld 3	1 261 090	965 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 263 392</b>	<b>990 103</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 025 612</b>	<b>12 844 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 968 094</b>	<b>16 547 552</b>



Organisasjonsnr: 929 821 254  
EIENDOM SØR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

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

### Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskapet er ført etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1117496.00	801521.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

### Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		92338.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	112220.00	112220.00

### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1142503.00	870034.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Eiendom Sør Holding AS eier 100 % av aksjene i datterselskapene Myreneveien 32 AS, EEA Invest AS og Tangen Allé 1 AS. Aksjene i disse selskapene har en bokført verdi pr 31.12.2023 på kr 15 720 052. Selskapet har gjeld til Myreneveien 32 AS pr 31.12.2023 på kr 770 034 og en gjeld til Tangen Allé 1 AS pr 31.12.2023 med kr 372 469. Selskapet har en fordring på EEA Invest AS pr 31.12.2023 på kr 121 652. I tillegg har selskapet mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra EEA Invest AS med kr 284 837 og uten skattemessig virkning på kr 600 000 og mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra Myreneveien 32 AS med kr 111 007. Selskapet har en gjeld til Sør Eiendomsinvest AS pr 31.12.2023 med kr 50 000 og Sørco Eiendomsutvikling AS pr 31.12.2023 med kr 62 220. Disse to selskapene eier Eiendom Sør Holding AS med 50 % hver. Beløpene er ikke renteberegnet.

Note

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Følgende selskaper har stilt sikkerhet for lånet: EEA Invest AS Panterett i fast eiendom 1. prioritet pålydende 15 000 000. Myreneveien 32 AS Panterett i fast eiendom 2. prioritet pålydende 5 000 000. Tangen Allé 1 AS Panterett i fast eiendom 2. prioritet pålydende 5 000 000. Selvskyldnerkausjon for et hvert mellomværende fra Sørco Eiendomsutvikling AS og Sør Eiendomsinvest AS kr 1 215 000.

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i Eiendom Sør Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendom Sør Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 selskapet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 selskapets 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.

Korlund AS  
– Revisjon og rådgivning

Holthes vei 2, 4848 Arendal  
Tel: +47 99 21 70 51  
haakon@korlund.as  
www.korlund.as  
Org.nr.: 924 825 855



Dette dokumentet er signert med

Medlem av RevisorForeningen 30.02.2024



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

Arendal, 27. februar 2024  
Korslund AS

Håkon Vik Korslund  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Korslund, Håkon Vik**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

02/28/2024 20:17:09

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.