



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Landbø Regnskap AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2026

### 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, 24.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		35 715	33 222
Sum kostnader		35 715	33 222
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 715</b>	<b>-33 222</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	775 790	670 988
Annen renteinntekt		1 454	2 810
Annen finansinntekt		7 272	7 844
Sum finansinntekter		784 516	681 642
Annen rentekostnad		764 758	797 390
Sum finanskostnader		764 758	797 390
<b>Netto finans</b>		<b>19 758</b>	<b>-115 748</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 957	-148 970
Sum overføringer og disponeringer		-15 957	-148 970



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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	805 996	733 477
Sum fordringer		805 996	733 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 902	50 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 902	50 119
Sum omløpsmidler		883 898	783 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 603 950</b>	<b>16 503 648</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		862 555	878 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>862 555</b>	<b>878 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 777 555</b>	<b>3 793 512</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	11 590 625	11 590 625
Øvrig langsiktig gjeld		112 220	112 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 702 846</b>	<b>11 702 846</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 132	
Annen kortsiktig gjeld	3	1 120 417	1 007 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 123 549</b>	<b>1 007 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 826 395</b>	<b>12 710 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 603 950</b>	<b>16 503 648</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 316227

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 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: Landbø Regnskap AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2026

#### 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 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, 23.02.2026

---

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>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		35 715	33 222
Sum kostnader		35 715	33 222
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 715</b>	<b>-33 222</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	775 790	670 988
Annen renteinntekt		1 454	2 810
Annen finansinntekt		7 272	7 844
Sum finansinntekter		784 516	681 642
Annen rentekostnad		764 758	797 390
Sum finanskostnader		764 758	797 390
<b>Netto finans</b>		<b>19 758</b>	<b>-115 748</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 957</b>	<b>-148 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 957	-148 970
Sum overføringer og disponeringer		-15 957	-148 970



Organisasjonsnr: 929 821 254  
EIENDOM SØR HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer 3		805 996	733 477
Sum fordringer		805 996	733 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 902	50 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 902	50 119
Sum omløpsmidler		883 898	783 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 603 950</b>	<b>16 503 648</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<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	862 555	878 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>862 555</b>	<b>878 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 777 555</b>	<b>3 793 512</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 11 590 625	11 590 625
Øvrig langsiktig gjeld	112 220	112 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 702 846</b>	<b>11 702 846</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 132	
Annen kortsiktig gjeld	3 1 120 417	1 007 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 123 549</b>	<b>1 007 290</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 826 395</b>	<b>12 710 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 603 950</b>	<b>16 503 648</b>



Organisasjonsnr: 929 821 254  
EIENDOM SØR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Selskapet investerer i andre selskaper som eier fast eiendom i Arendal kommune. 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.

### Investering som regnskapsføres 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>
	805996.00	733477.00

<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>
---	--------------	------------------

<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>
	1013225.00	891496.00

<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 31.12.2025 på kr 15 720 052. Selskapet har gjeld til EEA Invest AS pr 31.12.2025 på kr 130 790 og en gjeld til Tangen Allé 1 AS pr 31.12.2025 med kr 882 435. Selskapet har en fordring på Myreneveien 32 AS pr 31.12.2025 på kr 30 206. I tillegg har selskapet mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra datterselskapene, kr 401 783 fra Tangen Allé 1 AS og kr 374 007 fra EEA Invest AS. Selskapet har en gjeld til Sør Eiendomsinvest AS pr 31.12.2025 med kr 50 000 og Sørco Eiendomsutvikling AS pr 31.12.2025 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**

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

4

**Gjeld**

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført 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

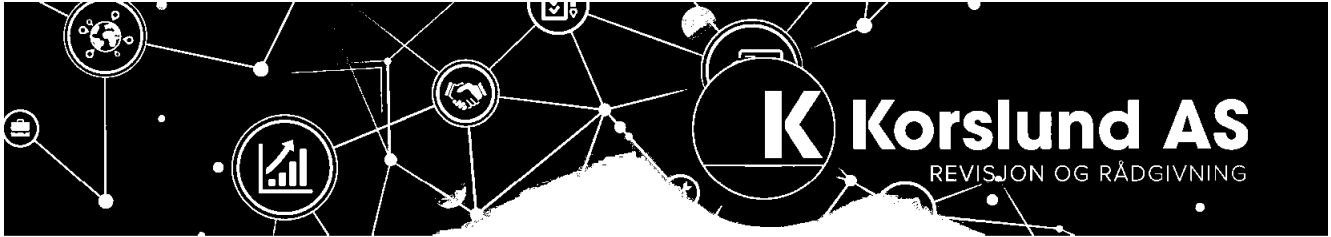
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

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 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 selskapets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 internkontroll 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.

### 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

**Korslund AS**  
– Revisjon og rådgivning

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



Dette dokumentet er signert med

Medlem av RevisorForeningene 02.2026



for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Arendal, 18.02.2026  
Korslund AS

Håkon Vik Korslund  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Korlund, Håkon Vik**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*

 **bankID**

*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.02.2026 11:35:13

*Signaturmetode*

BankID (NO)