



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 851 906
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Frosteveien 295
3967 STATHELLE

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: Christian Fredrik Thorsberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		277 800	263 300
Sum inntekter		277 800	263 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 096
Annen driftskostnad		76 106	75 604
Sum kostnader		76 106	81 700
Driftsresultat		201 694	181 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 159	7 435
Sum finansinntekter		7 159	7 435
Annen rentekostnad		217 919	219 238
Sum finanskostnader		217 919	219 238
Netto finans		-210 760	-211 803
Resultat før skattekostnad		-9 066	-30 203
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat		-9 066	-30 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 066	-30 203
Totalresultat		-9 066	-30 203
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-9 066	-30 203
Sum overføringer og disponeringer		-9 066	-30 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 561 974	2 561 974
Sum varige driftsmidler		2 561 974	2 561 974
Sum anleggsmidler		2 561 974	2 561 974
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 046
Sum fordringer			1 046
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		47 460	39 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 460	39 202
Sum omløpsmidler		47 460	40 248
SUM EIENDELER		2 609 434	2 602 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-8 000	-8 000
Sum innskutt egenkapital		22 000	22 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	472 992	463 926
Sum opptjent egenkapital		-472 992	-463 926
Sum egenkapital		-450 992	-441 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 504	12 977
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		44 922	31 171
Sum kortsiktig gjeld		60 426	44 148
Sum gjeld		3 060 426	3 044 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 434	2 602 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385728

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 925 851 906
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Frosteveien 295
3967 STATHELLE

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Christian Fredrik Thorsberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026

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: 925 851 906
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		277 800	263 300
Sum inntekter		277 800	263 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 096
Annen driftskostnad		76 106	75 604
Sum kostnader		76 106	81 700
Driftsresultat		201 694	181 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 159	7 435
Sum finansinntekter		7 159	7 435
Annen rentekostnad		217 919	219 238
Sum finanskostnader		217 919	219 238
Netto finans		-210 760	-211 803
Resultat før skattekostnad		-9 066	-30 203
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat		-9 066	-30 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 066	-30 203
Totalresultat		-9 066	-30 203
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-9 066	-30 203
Sum overføringer og disponeringer		-9 066	-30 203



Organisasjonsnr: 925 851 906
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 561 974	2 561 974
Sum varige driftsmidler		2 561 974	2 561 974
Sum anleggsmidler		2 561 974	2 561 974
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 046
Sum fordringer			1 046
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		47 460	39 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 460	39 202
Sum omløpsmidler		47 460	40 248
SUM EIENDELER		2 609 434	2 602 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	-8 000	-8 000
Sum innskutt egenkapital		22 000	22 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	472 992	463 926
Sum opptjent egenkapital		-472 992	-463 926
Sum egenkapital		-450 992	-441 926



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 504	12 977
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		44 922	31 171
Sum kortsiktig gjeld		60 426	44 148
Sum gjeld		3 060 426	3 044 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 434	2 602 222



Organisasjonsnr: 925 851 906
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Qualified Signing
Thorsberg, Christian Fredrik
2026-04-17

 BankID Qualified Signing
Thorsberg, Bjørn Olav
2026-04-17

 BankID Qualified Signing
Nilsen, Fredrik Ellingsen
2026-04-17



Årsregnskap 2025

Sørøst Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 851 906



RESULTATREGNSKAP

SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		277 800	263 300
Sum driftsinntekter		277 800	263 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	6 096
Annen driftskostnad		76 106	75 604
Sum driftskostnader		76 106	81 700
Driftsresultat		201 694	181 600
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		7 159	7 435
Annen rentekostnad		217 919	219 238
Resultat av finansposter		-210 760	-211 803
Resultat før skattekostnad		-9 066	-30 203
Årsresultat		-9 066	-30 203
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	9 066	30 203
Sum overføringer		-9 066	-30 203



BALANSE

SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 561 974	2 561 974
Sum varige driftsmidler		2 561 974	2 561 974
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 561 974	2 561 974
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 046
Sum fordringer		0	1 046
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		47 460	39 202
Sum omløpsmidler		47 460	40 248
Sum eiendeler		2 609 434	2 602 222



BALANSE

SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	-8 000	-8 000
Sum innskutt egenkapital		22 000	22 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-472 992	-463 926
Sum opptjent egenkapital		-472 992	-463 926
Sum egenkapital		-450 992	-441 926
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 504	12 977
Annen kortsiktig gjeld		44 922	31 171
Sum kortsiktig gjeld		60 426	44 148
Sum gjeld		3 060 426	3 044 148
Sum egenkapital og gjeld		2 609 434	2 602 222

Stathelle, 17.04.2026

Styret i Sørøst Eiendomsutvikling AS

Christian Fredrik Thorsberg
styreleder

Bjørn Olav Thorsberg
styremedlem

Fredrik Nilsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Sørøst Eiendomsutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bamble kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Sørøst Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 066	-30 203
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	6 096
Skattepliktig inntekt	-9 066	-24 107
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-478 557	-469 491	9 066
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	478 557	469 490	-9 066
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2024	30 000	-8 000	-463 926	-441 926
Pr. 01.01.2025	30 000	-8 000	-463 926	-441 926
Årets underskudd			-9 066	-9 066
Pr. 31.12.2025	30 000	-8 000	-472 992	-450 992



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 000	3 000 000
Sum	3 000 000	3 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	2 536 034	2 536 034
Sum	2 536 034	2 536 034

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOTHORSBERG HOLDING AS	100	33,3	33,3
FNILSEN AS	100	33,3	33,3
THORSBERG INVEST AS	100	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift..

Styret regner med ett positivt resultat for 2026, da alle de store kostnadene er tatt på prosjektet.

Driften av Sørøst Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.