



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 728 586  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: v/ Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Catherine Tabel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		60 313 000	310 594 000
Annen driftsinntekt		3 191 680	
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 504 680</b>	<b>310 594 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	143 790	
Prosjektkostnader		53 888 093	310 183 090
Annen driftskostnad	2	399 275	97 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 431 158</b>	<b>310 280 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 073 522</b>	<b>313 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		417 885	
Annen renteinntekt			6 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>417 885</b>	<b>6 575</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 849 115	13 687 694
Annen rentekostnad		20 554	-11 274 653
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 869 669</b>	<b>2 413 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 451 784</b>	<b>-2 406 466</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 378 262</b>	<b>-2 092 619</b>
Skattekostnad på resultat	3	-298 773	2 349 024
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overført fra annen egenkapital	4	-1 079 489	-4 441 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	6 097 439	
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	
Andre langsiktige fordringer			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>178 386 044</b>	<b>458 458 767</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 120 785	
Andre kortsiktige fordringer		80 741	
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 201 526</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>185 587 570</b>	<b>458 458 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 685 009</b>	<b>458 458 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	3 300 000	3 300 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	27 506 435	23 703 562



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 806 435</b>	<b>27 003 562</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	24 879 770	16 723 181
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 879 770</b>	<b>16 723 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 686 205</b>	<b>43 726 743</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	265 865	3 151 964
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>265 865</b>	<b>3 151 964</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	2	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>265 867</b>	<b>3 151 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		836 707	1 147 401
Betalbar skatt	3	2 383 953	
Kortsiktig konserngjeld	7	132 484 205	195 217 579
Annen kortsiktig gjeld		28 072	215 215 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 732 937</b>	<b>411 580 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 998 804</b>	<b>414 732 024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 685 009</b>	<b>458 458 767</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600839

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 728 586  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: v/ Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Catherine Tabel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 988 728 586  
PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		60 313 000	310 594 000
Annen driftsinntekt		3 191 680	
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 504 680</b>	<b>310 594 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	143 790	
Prosjektkostnader		53 888 093	310 183 090
Annen driftskostnad	2	399 275	97 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 431 158</b>	<b>310 280 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 073 522</b>	<b>313 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		417 885	
Annen renteinntekt			6 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>417 885</b>	<b>6 575</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 849 115	13 687 694
Annen rentekostnad		20 554	-11 274 653
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 869 669</b>	<b>2 413 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 451 784</b>	<b>-2 406 466</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 378 262</b>	<b>-2 092 619</b>
Skattekostnad på resultat	3	-298 773	2 349 024
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	4	-1 079 489	-4 441 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>





Organisasjonsnr: 988 728 586  
PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	6 097 439	
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende			
installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	
Andre langsiktige fordringer			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>178 386 044</b>	<b>458 458 767</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 120 785	
Andre kortsiktige fordringer		80 741	
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 201 526</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>185 587 570</b>	<b>458 458 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 685 009</b>	<b>458 458 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	3 300 000	3 300 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	27 506 435	23 703 562
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 806 435</b>	<b>27 003 562</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	24 879 770	16 723 181
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 879 770</b>	<b>16 723 181</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 686 205</b>	<b>43 726 743</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	265 865	3 151 964
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>265 865</b>	<b>3 151 964</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	2	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>265 867</b>	<b>3 151 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		836 707	1 147 401
Betalbar skatt	3	2 383 953	
Kortsiktig konserngjeld	7	132 484 205	195 217 579
Annen kortsiktig gjeld		28 072	215 215 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 732 937</b>	<b>411 580 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 998 804</b>	<b>414 732 024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 685 009</b>	<b>458 458 767</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 988 728 586  
PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Professor Smiths Hage Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Professor Smiths Hage Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avviklet.

### 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>

BDO AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XKGN5-VTR5Z-ZHJCJ-WTMHB-FFKUG-50Z35



# 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."

## Volodina, Ekaterina

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-27 12:57:56 UTC



Penneo Dokumentmøkket: XG3N5-V1RSZ-ZHJCJ-W1MHB-FFKUG-50Z35

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Professor Smiths Hage Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 988 728 586



### RESULTATREGNSKAP

#### PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		60 313 000	310 594 000
Annen driftsinntekt		3 191 680	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>63 504 680</b>	<b>310 594 000</b>
Prosjektkostnader		53 888 093	310 183 090
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	143 790	0
Annen driftskostnad	2	399 275	97 063
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>54 431 158</b>	<b>310 280 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 073 522</b>	<b>313 847</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		417 885	0
Annen renteinntekt		0	6 575
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 849 115	13 687 694
Annen rentekostnad		20 554	-11 274 653
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 451 784</b>	<b>-2 406 466</b>
Resultat før skattekostnad		-1 378 262	-2 092 619
Skattekostnad på resultat	3	-298 773	2 349 024
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	4	1 079 489	4 441 643
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 079 489</b>	<b>-4 441 643</b>



## BALANSE

### PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	6 097 439	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 097 439</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	178 386 044	458 458 767
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		7 120 785	0
Andre kortsiktige fordringer		80 741	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 201 526</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>185 587 570</b>	<b>458 458 767</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>191 685 009</b>	<b>458 458 767</b>



### BALANSE

#### PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4, 6	3 300 000	3 300 000
Overkurs	4	27 506 435	23 703 562
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>30 806 435</strong>	<strong>27 003 562</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	24 879 770	16 723 181
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>24 879 770</strong>	<strong>16 723 181</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>55 686 205</strong>	<strong>43 726 743</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	265 865	3 151 964
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>265 865</strong>	<strong>3 151 964</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	7	2	0
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>2</strong>	<strong>0</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		836 707	1 147 401
Betalbar skatt	3	2 383 953	0
Konserngjeld	7	132 484 205	195 217 579
Annen kortsiktig gjeld		28 072	215 215 080
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>135 732 937</strong>	<strong>411 580 060</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>135 998 804</strong>	<strong>414 732 024</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>191 685 009</strong>	<strong>458 458 767</strong>

Styret i Professor Smiths Hage Utvikling AS

Morten Austestad  
styreleder

Jørn Steinar Seljelid  
styremedlem

Kristin Haug Lund  
styremedlem

Joakim Bøhn  
daglig leder



## Professor Smiths Hage Utvikling AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

### GEVINST VED SALG AV EIENDOM

Inntekt ved salg av eiendom resultatføres i den periode risiko og kontroll er overført til kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses opptjent på overtakelsestidspunktet.

### 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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

### LANGSIKTIG TILVIRKNINGSKONTRAKTER

Arbeid under utførelse vurderes etter løpende avregnings metode. Det vil si at opparbeidet forventet fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i forhold til forventet totalkostnad.

### PROSJEKT I EGENREGI

Bokført varelager består av eiendom under utvikling. Prosjektene behandles som egenregiprojekter, ved tilvirkning for lager til kostpris. Ved et eventuelt salg av hele eller deler av prosjektet vil dette regnskapsføres etter fullført kontrakt metode iht. NRS 8.

### KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.

### ENDRING I PRESENTASJON

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for 2024.



## Professor Smiths Hage Utvikling AS

### Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Totalt
Tilgang overførte driftsmidler	6 097 439	143 790	6 241 229
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>6 097 439</b>	<b>143 790</b>	<b>6 241 229</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	143 790	143 790
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>6 097 439</b>	<b>0</b>	<b>6 097 439</b>
Årets nedskrivninger	0	143 790	143 790
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>143 790</b>	<b>143 790</b>
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	50 år	

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2024.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



## Professor Smiths Hage Utvikling AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 383 976	0
Endring i utsatt skatt	-2 682 749	2 349 024
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-298 773</b>	<b>2 349 024</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 378 262	-2 092 619
Permanente forskjeller	20 094	12 770 000
Endring i midlertidige forskjeller	58 328 814	-52 268 739
Anvendelse av fremførbart underskudd	-46 134 498	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>10 836 148</b>	<b>-41 591 358</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 383 953	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 383 953</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-620 619	-510 316	110 303
Tilvirkningskontrakter	0	40 994 086	40 994 086
Varebeholdning	1 797 002	19 467 521	17 670 519
Fordringer	32 094	-414 000	-446 094
<b>Sum</b>	<b>1 208 477</b>	<b>59 537 291</b>	<b>58 328 814</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-46 134 498	-46 134 498
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 208 477</b>	<b>13 402 793</b>	<b>12 194 316</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>265 865</b>	<b>2 948 614</b>	<b>2 682 750</b>

Grunnlag for utsatt skatt for 2023 stemmer ikke med det som er sendt inn for årsregnskapet for 2023. Differansen stammer fra det innfusjonerte verdien fra Sundland Eiendom AS for utsatt skatt på 203 350,-

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2024	3 300 000	23 703 562	16 723 181	43 726 743
Fusjonsverdier Sundland	0	3 802 873	9 236 077	13 038 950
Årets resultat			-1 079 489	-1 079 489
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>3 300 000</b>	<b>27 506 435</b>	<b>24 879 770</b>	<b>55 686 205</b>



## Professor Smiths Hage Utvikling AS

### Note 5 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2024	2023
Utvikling av eiendom for salg *	178 386 044	458 458 767
<b>Sum varelager</b>	<b>178 386 044</b>	<b>458 458 767</b>

\*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
<b>Balanseført verdi 1. januar</b>	<b>11 230 740</b>	<b>447 228 027</b>	<b>458 458 767</b>
Tilgang	0	68 863 601	68 863 601
Avgang tidligere år	0	-273 906 032	-273 906 032
Avgang		-75 030 292	-75 030 292
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>11 230 740</b>	<b>167 155 304</b>	<b>178 386 044</b>

### Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Professor Smiths Hage Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	1 100	3 300 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>		<b>3 300 000</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2024:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
BANE NOR EIENDOM AS	3 000	3 000	100 %	100 %
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Professor Smiths Hage Utvikling AS sitt morselskap er BANE NOR EIENDOM AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.



## Professor Smiths Hage Utvikling AS

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Langsiktig konserngjeld og fordringer</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre langsiktige konsernfordringer	-6 196	0
<b>Sum</b>	<b>-6 196</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	2	0
<b>Sum</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig konserngjeld og fordringer</b>		
<b>Fordringer</b>		
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	6 280 371	80 087 466
Trukket på konsernkontoordning	124 181 936	115 130 113
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 021 899	0
<b>Sum</b>	<b>132 484 205</b>	<b>195 217 579</b>

### Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2024.