



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 665 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Løkkeåsveien 22A
3138 SKALLESTAD

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: Dag Ingar Tenold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

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, 17.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			33 294 171
Sum inntekter			33 294 171
Kostnader			
Varekostnad		-2 158 034	29 560 408
Annen driftskostnad	2	1 133 056	246 349
Sum kostnader		-1 024 978	29 806 757
Driftsresultat		1 024 978	3 487 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 703	3 753
Sum finansinntekter		3 703	3 753
Annen finanskostnad		1 098 120	229 961
Sum finanskostnader		1 098 120	229 961
Netto finans		-1 094 417	-226 208
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 439	3 261 206
Skattekostnad på ordinært resultat	3		702 704
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	-69 439	2 558 502
Årsresultat	3, 3	-69 439	2 558 502
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		67 095
Overføringer annen egenkapital	4	-69 439	2 491 407
Sum overføringer og disponeringer		-69 439	2 558 502



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5

22 389 898

Sum varige driftsmidler

22 389 898

Sum anleggsmidler

22 389 898

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6

37 831 302

934 097

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

833 283

4 314 290

Sum omløpsmidler

38 664 585

5 248 387

SUM EIENDELER

61 054 483

5 248 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7

2 000 000

2 000 000

Sum innskutt egenkapital

2 000 000

2 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4

2 421 968

2 491 407

Sum opptjent egenkapital

2 421 968

2 491 407

Sum egenkapital

4 421 968

4 491 407

Gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 750 000	
Sum annen langsiktig gjeld		23 750 000	
Sum langsiktig gjeld		23 750 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 379 554	
Leverandørgjeld		2 502 961	53 736
Betalbar skatt	3		702 704
Annen kortsiktig gjeld			540
Sum kortsiktig gjeld		32 882 515	756 980
Sum gjeld		56 632 515	756 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 054 483	5 248 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349749

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 665 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Løkkeåsveien 22A
3138 SKALLESTAD

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: Dag Ingar Tenold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

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.

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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 929 665 953
SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			33 294 171
Sum inntekter			33 294 171
Kostnader			
Varekostnad		-2 158 034	29 560 408
Annen driftskostnad	2	1 133 056	246 349
Sum kostnader		-1 024 978	29 806 757
Driftsresultat		1 024 978	3 487 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 703	3 753
Sum finansinntekter		3 703	3 753
Annen finanskostnad		1 098 120	229 961
Sum finanskostnader		1 098 120	229 961
Netto finans		-1 094 417	-226 208
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3		702 704
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	-69 439	2 558 502
Årsresultat	3, 3	-69 439	2 558 502
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		67 095
Overføringer annen egenkapital	4	-69 439	2 491 407
Sum overføringer og disponeringer		-69 439	2 558 502



Organisasjonsnr: 929 665 953
SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024	
BALANSE - EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom				
	5	22 389 898		
Sum varige driftsmidler		22 389 898		
Sum anleggsmidler		22 389 898	0	
Omløpsmidler				
Varer				
Sum varer		37 831 302	934 097	
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 283	4 314 290	
Sum omløpsmidler		38 664 585	5 248 387	
SUM EIENDELER		61 054 483	5 248 387	
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital		4, 7	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		4	2 421 968	2 491 407
Sum opptjent egenkapital		2 421 968	2 491 407	
Sum egenkapital		4 421 968	4 491 407	
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til				
kredittinstitusjoner		8	13 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		8	10 750 000	
Sum annen langsiktig gjeld		23 750 000		
Sum langsiktig gjeld		23 750 000	0	



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	30 379 554		
Leverandørgjeld	2 502 961		53 736
Betalbar skatt		3	702 704
Annen kortsiktig gjeld			540
Sum kortsiktig gjeld	32 882 515		756 980
Sum gjeld	56 632 515		756 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 054 483		5 248 387



Organisasjonsnr: 929 665 953
SEMIT EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	1000.00	2000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Solema AS	400.00	20.00%	Ordinære aksjer
Årøysund Invest AS	400.00	20.00%	Ordinære aksjer
Datendo AS	400.00	20.00%	Ordinære aksjer
Pedersen Holding AS	400.00	20.00%	Ordinære aksjer
J2p Eiendom AS	400.00	20.00%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	2000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret


Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00




Semit Eiendomsutvikling AS


Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Årsrapport for 2025

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Resultatregnskap


	Note	2025	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	33 294 171
Sum driftsinntekter		0	33 294 171
Driftskostnader			
Varekostnad		-2 158 034	29 560 408
Annen driftskostnad	2	1 133 056	246 349
Sum driftskostnader		-1 024 978	29 806 757
Driftsresultat		1 024 978	3 487 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 703	3 753
Annen finanskostnad		1 098 120	229 961
Netto finansposter		-1 094 417	-226 208
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 439	3 261 206
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	702 704
Årsresultat	3	-69 439	2 558 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-69 439	2 491 407
Udekket tap	4	0	67 095
Sum disponert		-69 439	2 558 502





Semit Eiendomsutvikling AS


Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Balanse pr. 31. desember


	Note	2025	
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	22 389 898	0
Omløpsmidler			
Varer	6	37 831 302	934 097
Bankinnskudd, kontanter og lignende		833 283	4 314 290
Sum omløpsmidler		38 664 585	5 248 387
Sum eiendeler		61 054 483	5 248 387



Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	2 421 968	2 491 407
Sum egenkapital		<u>4 421 968</u>	<u>4 491 407</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 750 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 750 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 379 554	0
Leverandørgjeld		2 502 961	53 736
Betalbar skatt	3	0	702 704
Annen kortsiktig gjeld		0	540
Sum kortsiktig gjeld		<u>32 882 515</u>	<u>756 980</u>
Sum gjeld		<u>56 632 515</u>	<u>756 980</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>61 054 483</u>	<u>5 248 387</u>

31. desember 2025
Skallestad, 3. mars 2026

Dag Ingar Tenold
Styreleder

Jon Erik Fjeld
Styremedlem Daglig leder

Martin Skjæggestad
Styremedlem

Sverre Steen Pedersen
Styremedlem


Tom Hagen
Styremedlem




Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Semit Eiendomsutvikling AS har forretningsadresse i Færder. Selskapets virksomhet drives hovedsakelig i Vestfold.

Selskapets virksomhet består av utvikling og salg av byggeprosjekter, herunder tomteutvikling, prosjektutvikling og gjennomføring av eiendomsprosjekter for salg.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjente ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Skatter


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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.




Semit Eiendomsutvikling AS


Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

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

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt	0	702 704
Årets totale skattekostnad	0	702 704

Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-69 439	3 261 206
Alminnelig inntekt	-69 439	3 261 206
Anvendt fremførbart underskudd	0	-67 095
Årets skattegrunnlag	-69 439	3 194 111
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	702 704

Oversikt over midlertidige forskjeller	2025	2024
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-69 439	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-69 439	0
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-69 439	0
Sum	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	2 491 407	4 491 407
Årsresultat	0	-69 439	-69 439
Egenkapital 31.12.	2 000 000	2 421 968	4 421 968

Note 5 - Varige driftsmidler

		Tomter	Sum
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	22 389 898	22 389 898
Anskaffelseskost 31.12.	0	22 389 898	22 389 898
Balanseført pr. 31.12.	0	22 389 898	22 389 898

Tomt kjøpt til byggeprosjekt i Færder kommune. Av kjøpekontrakten fremgår det at den selges med «åpent skjøte». Det innebærer at selskapet ikke er registrert med hjemmel på eiendommen.

Note 6 - Varer

	2025	2024
Varer under tilvirkning	37 831 302	934 097

Det er 1 påbegynt prosjekt i 2024, samt 8 påfølgende i 2025. Ferdigstillelse planlagt i løpet av 2026.




Semit Eiendomsutvikling AS


Org.nr: 929 665 953

 BankID Signing
Jon Erik Fjeld
2026-03-04

 BankID Signing
Martin Skjæggestad
2026-03-04

 BankID Signing
Sverre Steen Pedersen
2026-03-04

 BankID Signing
Tom Hagen
2026-03-04

 BankID Signing
Dag Ingar Tenold
2026-03-06

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12:			
	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Solema AS	400	20 %	20 %
Årøysund Invest AS	400	20 %	20 %
Datendo AS	400	20 %	20 %
Pedersen Holding AS	400	20 %	20 %
J2p Eiendom AS	400	20 %	20 %
Sum	2 000	100 %	100 %

Note 8 - Fordringer og gjeld

	2025	2024
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Kredittinstitusjoner - tomtelån til byggeprosj.	-13 000 000	0
Øvrige aksjonærer - byggelån	-10 750 000	0
Sum	-23 750 000	0
<i>Kortsiktig lån</i>		
Bank - byggelån pågående prosjekter	-30 379 554	0
<i>Bokført verdi av pantsatte eiendeler:</i>		
Tomt i Færder kommune	22 389 898	0
Varer under tilvirkning	37 831 302	934 097
Sum	60 221 200	934 097

Av selskapets gjeld forfaller kr 0,- til betaling mer enn fem år etter balansedagen.

I følge låneavtale, løper aksjonærlån på tilsammen kr 10 750 000 rentefritt, tilbakebetaling er avtalt i 2026.



Nordnorsk Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Semit Eiendomsutvikling AS

NORDNORSK REVISJON AS
E-post: firmapost@nordnorskrevisjon.no
Hjemmeside: www.nordnorskrevisjon.no
Revisornummer: 936 929 443
Godkjent regnskapselskap

Svolvær
Postboks 3, 8301 Svolvær
Telefon 76 06 89 60
Leknes
Postboks 261, 8370 Leknes
Telefon 76 06 89 50
Bode
Postboks 3, 8301 Svolvær
Telefon 91 73 45 59

Svolvær, 13.03.2026

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Semit Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på kr 69.439. Årsregnskapet 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Ledelsens 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.



Nordnorsk Revisjon AS

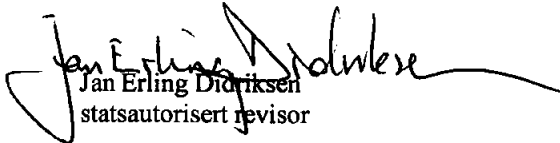
Statsautoriserte revisorer

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 (1)

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet for Semit Eiendomsutvikling AS 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 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.

Nordnorsk Revisjon AS


Jan Erling Didriksen
statsautorisert revisor

(1) For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Semit Eiendomsutvikling AS har forretningsadresse i Færder. Selskapets virksomhet drives hovedsakelig i Vestfold.

Selskapets virksomhet består av utvikling og salg av byggeprosjekter, herunder tomteutvikling, prosjektutvikling og gjennomføring av eiendomsprosjekter for salg.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpris kontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total kostnad. Total kostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjente ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

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

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Betalbar skatt	0	702 704
Årets totale skattekostnad	0	702 704
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-69 439	3 261 206
Alminnelig inntekt	-69 439	3 261 206
Anvendt fremførbart underskudd	0	-67 095
Årets skattegrunnlag	-69 439	3 194 111
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	702 704
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-69 439	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-69 439	0
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-69 439	0
Sum	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	2 491 407	4 491 407
Årsresultat	0	-69 439	-69 439
Egenkapital 31.12.	2 000 000	2 421 968	4 421 968

Note 5 - Varige driftsmidler

		Tomter	Sum
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	22 389 898	22 389 898
Anskaffelseskost 31.12.	0	22 389 898	22 389 898
Balanseført pr. 31.12.	0	22 389 898	22 389 898

Tomt kjøpt til byggeprosjekt i Færder kommune. Av kjøpekontrakten fremgår det at den selges med «åpent skjøte». Det innebærer at selskapet ikke er registrert med hjemmel på eiendommen.

Note 6 - Varer

	2025	2024
Varer under tilvirkning	37 831 302	934 097

Det er 1 påbegynt prosjekt i 2024, samt 8 påfølgende i 2025. Ferdigstillelse planlagt i løpet av 2026.



Semit Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 929 665 953

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12:			
	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Solema AS	400	20 %	20 %
Årøysund Invest AS	400	20 %	20 %
Datendo AS	400	20 %	20 %
Pedersen Holding AS	400	20 %	20 %
J2p Eiendom AS	400	20 %	20 %
Sum	2 000	100 %	100 %

Note 8 - Fordringer og gjeld

	2025	2024
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Kredittinstitusjoner - tomtelån til byggeprosj.	-13 000 000	0
Øvrige aksjonærer - byggelån	-10 750 000	0
Sum	-23 750 000	0
<i>Kortsiktig lån</i>		
Bank - byggelån pågående prosjekter	-30 379 554	0
<i>Bokført verdi av pantsatte eiendeler:</i>		
Tomt i Færder kommune	22 389 898	0
Varer under tilvirkning	37 831 302	934 097
Sum	60 221 200	934 097

Av selskapets gjeld forfaller kr 0,- til betaling mer enn fem år etter balansedagen.

I følge låneavtale, løper aksjonærlån på tilsammen kr 10 750 000 rentefritt, tilbakebetaling er avtalt i 2026.