



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 257 748  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEMSBYEN AS  
Forretningsadresse: Egenesgården  
Jernbanegaten 3  
3111 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

### 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, 26.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 852 745	6 341 919
Annen driftsinntekt		1 040 752	1 091 691
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 893 497</b>	<b>7 433 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 040 752	1 091 691
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 379 700	1 441 406
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 126 248	1 112 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 546 701</b>	<b>3 645 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 346 796</b>	<b>3 787 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	133 805	71 933
Annen renteinntekt		111 801	38 141
Annen finansinntekt		6 628	6 502
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>252 234</b>	<b>116 576</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		7 708
Annen rentekostnad	4	2 443 135	1 917 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 443 135</b>	<b>1 925 669</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 190 901</b>	<b>-1 809 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 155 895</b>	<b>1 978 708</b>
Skattekostnad på resultat	5	509 826	470 845
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		128 191	92 397
Avgitt konsernbidrag		1 899 787	1 755 537
Udekket tap	6		
Overført fra annen egenkapital		-381 909	-340 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1	30 000	30 000
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	57 281 525	58 162 155
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		18 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 281 525</b>	<b>58 180 555</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 333 805	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 333 805</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 645 330</b>	<b>58 210 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	29 444	245 836
Andre kortsiktige fordringer		232 230	140 607
<b>Sum fordringer</b>		<b>261 674</b>	<b>386 443</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		620 072	6 278 435
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>620 072</b>	<b>6 278 435</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 746</b>	<b>6 664 878</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	349 542	731 451
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 542</b>	<b>731 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 349 542</b>	<b>10 731 451</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	415 565	441 576
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>415 565</b>	<b>441 576</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	49 000 000	51 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 415 565</b>	<b>51 441 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		198 154	335 108
Betalbar skatt	5	-1	
Utbytte		128 191	92 397
Kortsiktig konserngjeld	3	2 435 625	2 250 688
Annen kortsiktig gjeld			24 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 761 969</b>	<b>2 702 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 177 534</b>	<b>54 143 982</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 391155

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 257 748  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEMSBYEN AS  
Forretningsadresse: Egenesgården  
Grev Wedels gate 1  
3111 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 852 745	6 341 919
Annen driftsinntekt		1 040 752	1 091 691
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 893 497</b>	<b>7 433 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 040 752	1 091 691
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 379 700	1 441 406
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 126 248	1 112 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 546 701</b>	<b>3 645 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 346 796</b>	<b>3 787 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	133 805	71 933
Annen renteinntekt		111 801	38 141
Annen finansinntekt		6 628	6 502
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>252 234</b>	<b>116 576</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		7 708
Annen rentekostnad	4	2 443 135	1 917 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 443 135</b>	<b>1 925 669</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 190 901</b>	<b>-1 809 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	509 826	470 845
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte		128 191	92 397
Avgitt konsernbidrag		1 899 787	1 755 537
Udekket tap	6		
Overført fra annen egenkapital		-381 909	-340 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1	30 000	30 000
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	57 281 525	58 162 155
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		18 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 281 525</b>	<b>58 180 555</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 333 805	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 333 805</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 645 330</b>	<b>58 210 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	29 444	245 836
Andre kortsiktige fordringer		232 230	140 607
<b>Sum fordringer</b>		<b>261 674</b>	<b>386 443</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		620 072	6 278 435
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>620 072</b>	<b>6 278 435</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 746</b>	<b>6 664 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	349 542	731 451
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 542</b>	<b>731 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 349 542</b>	<b>10 731 451</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	415 565	441 576
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>415 565</b>	<b>441 576</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	49 000 000	51 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 415 565</b>	<b>51 441 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		198 154	335 108
Betalbar skatt	5	-1	
Utbytte		128 191	92 397
Kortsiktig konserngjeld	3	2 435 625	2 250 688
Annen kortsiktig gjeld			24 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 761 969</b>	<b>2 702 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 177 534</b>	<b>54 143 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Til generalforsamlingen i Semsbyen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Semsbyen 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.

### Styrets og daglig leders 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 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>

Vestfold, 15. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2024-03-24 18:13

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

# Årsregnskap 2023 Semsbyen AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 918 257 748**



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Resultatregnskap Semsbyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		6 852 745	6 341 919
Annen driftsinntekt		<u>1 040 752</u>	<u>1 091 691</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 893 497</b>	<b>7 433 610</b>
Varekostnad		1 040 752	1 091 691
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 379 700	1 441 406
Annen driftskostnad	2	<u>1 126 248</u>	<u>1 112 712</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 546 701</b>	<b>3 645 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 346 796</b>	<b>3 787 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	133 805	71 933
Annen renteinntekt		111 801	38 141
Annen finansinntekt		6 628	6 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	7 708
Annen rentekostnad	4	<u>2 443 135</u>	<u>1 917 961</u>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 190 901</b>	<b>-1 809 093</b>
Resultat før skattekostnad		2 155 895	1 978 708
Skattekostnad på resultat	5	509 826	470 845
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		128 191	92 397
Avsatt konsernbidrag		1 899 787	1 755 537
Overført fra annen egenkapital		<u>381 909</u>	<u>340 071</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 646 069</b>	<b>1 507 863</b>



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

### Balanse 2023

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	30 000	30 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	57 281 525	58 162 155
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	0	18 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 281 525</b>	<b>58 180 555</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 333 805	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 333 805</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 645 330</b>	<b>58 210 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	29 444	245 836
Andre kortsiktige fordringer		232 230	140 607
<b>Sum fordringer</b>		<b>261 674</b>	<b>386 443</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		620 072	6 278 435
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 746</b>	<b>6 664 878</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Balanse 2023

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	10 000 000	10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	349 542	731 451
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 542</b>	<b>731 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 349 542</b>	<b>10 731 451</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	415 565	441 576
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>415 565</b>	<b>441 576</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	49 000 000	51 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		198 154	335 108
Betalbar skatt	5	-1	0
Utbytte		128 191	92 397
Konserngjeld	3	2 435 625	2 250 688
Annen kortsiktig gjeld		0	24 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 761 969</b>	<b>2 702 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 177 534</b>	<b>54 143 982</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>62 527 076</b>	<b>64 875 433</b>

Tønsberg, 15.03.2024  
Styret i Semsbyen AS

DocuSigned by:  
  
Petter Tenden  
styreleder

DocuSigned by:  
  
Hans Petter Bjarøy  
nestleder

DocuSigned by:  
  
Christoffer Jonstang  
daglig leder

Semsbyen AS

Side 4



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

Semsbyen AS

918 257 748

## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Selskapet driver med utleie av næringsseiendom. Leieinntekter og andre 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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.

### Sikring

Selskapet har gjennom langsiktige rentebytteavtaler inngått kontantstrømssikring etter NRS 18. Sikringen er regnskapsmessig reflektert etter alternativ 2 i NRS 18.

## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Immateriell eiendel	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	65 753 315	30 000	194 476	65 977 791
Tilgang	480 670	0	0	480 670
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	66 233 985	30 000	194 476	66 458 461
Akkumulerte avskrivninger	8 952 460	0	194 476	9 146 936
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>57 281 525</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>57 311 525</b>
Årets avskrivninger	1 361 300	0	18 400	1 379 700
Forventet økonomisk levetid	0-50 år	år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Selskapet har også aktivert et domene på kr. 30 000 som ikke avskrives.

Side 5



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

Semsbyen AS

918 257 748

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Semsbyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 eller 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller stilt sikkerhet til fordel for ledende ansatte i 2023 eller 2022.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern (kortsiktig)	20 275	0	0	0
Foretak i samme konsern (langsiktig)	0	0	4 333 805	0
<b>Sum</b>	<b>20 275</b>	<b>0</b>	<b>4 333 805</b>	<b>0</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern (kortsiktig)	0	0	2 435 625	2 250 688
Foretak i samme konsern (langsiktig)	0	0	49 000 000	51 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 435 625</b>	<b>53 250 688</b>

## Note 4 Sikring

Selskapet har gjennom langsiktige rentebytteavtaler inngått kontantstrømssikring etter NRS 18. Sikringen er regnskapsmessig reflektert etter alternativ 2 i NRS 18. Verdiendring på sikringsobjektet og sikringsinstrumentet regnskapsføres derfor ikke løpende. Sikringen løper til 31.03.2028 og ved utgangen av 2023 er ikke regnskapsført akkumulert urealisert gevinst på kroner 953 102.

Terminkostnaden eller inntekten på derivatet er reflektert under finans i regnskapet årlig. For 2023 er kroner 416 451 bokført under annen rentekostnad, som er relatert til sikringsinstrumentet.



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

Semsbyen AS

918 257 748

## Note 5 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	17 622 136	17 893 416	271 280
Gevinst – og tapskonto	33 798	42 247	8 449
<b>Sum</b>	<b>17 655 934</b>	<b>17 935 663</b>	<b>279 729</b>

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 767 000	-15 928 500	-161 500
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 888 934</b>	<b>2 007 163</b>	<b>118 229</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>415 565</b>	<b>441 576</b>	<b>26 010</b>
----------------------------	----------------	----------------	---------------

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 155 895	1 978 708
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	279 729	271 981
Avgitt konsernbidrag	-2 435 624	-2 250 688
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	535 837	495 151
Endring i utsatt skattefordel	-26 011	-24 306
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>509 826</b>	<b>470 845</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	535 837	495 151
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-535 838	-495 151
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	10 000 000	731 451	10 731 451
Årets resultat	0	1 646 069	1 646 069
Avsatt utbytte	0	-128 191	-128 191
Avgitt konsernbidrag	0	-1 899 787	-1 899 787
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>10 000 000</b>	<b>349 542</b>	<b>10 349 542</b>

Side 7



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

Semsbyen AS

918 257 748

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 10 000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 1 000.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Stemmeandel	Eierandel
Bjarøy Eiendom AS	9 500	95%	95%
Anders Knutsen Holding AS	500	5%	5%
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Bjarøy Eiendom AS er en del av Bjarøy Gruppen konsernet med forretningsadresse Egenesgården Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Semsbyen AS fås utlevert.

## Note 8 Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	49 000 000	51 000 000
<b>Sum</b>	<b>49 000 000</b>	<b>51 000 000</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Fast eiendom	57 281 525	58 162 155
<b>Sum</b>	<b>57 281 525</b>	<b>58 162 155</b>

Morselskapet Bjarøy Eiendom AS har lån til kredittinstitusjon og deretter lånt videre ned til sine datterselskap. Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern omtalt i denne note er i sin helhet til Bjarøy Eiendom AS. Eiendommen i Semsbyen AS er satt som pant for Bjarøy Eiendom AS sitt eksterne lån.