



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

### 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, 26.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                        | 2023                        |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RESULTATREGNSKAP</strong>                             |      |                             |                             |
| <strong>Inntekter</strong>                                    |      |                             |                             |
| Leieinntekter   |      | 7 379 706                   | 6 852 745                   |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 074 174                   | 1 040 752                   |
| <strong>Sum inntekter</strong>                                |      | <strong>8 453 880</strong>  | <strong>7 893 497</strong>  |
| <strong>Kostnader</strong>                                    |      |                             |                             |
| Varekostnad   |      | 1 074 174                   | 1 040 752                   |
| Lønnskostnad  | 2    |                             |                             |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 1    | 1 361 300                   | 1 379 700                   |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                             |                             |
| Annen driftskostnad   | 2    | 1 373 182                   | 1 126 248                   |
| <strong>Sum kostnader</strong>                                |      | <strong>3 808 657</strong>  | <strong>3 546 701</strong>  |
| <strong>Driftsresultat</strong>                               |      | <strong>4 645 224</strong>  | <strong>4 346 796</strong>  |
| <strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>           |      |                             |                             |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 3    | 173 152                     | 133 805                     |
| Annen renteinntekt  |      | 138 732                     | 111 801                     |
| Annen finansinntekt   |      | 35                          | 6 628                       |
| <strong>Sum finansinntekter</strong>                          |      | <strong>311 919</strong>    | <strong>252 234</strong>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 3    | 2 658 901                   | 2 442 478                   |
| Annen rentekostnad  | 4    | 57                          | 657                         |
| <strong>Sum finanskostnader</strong>                          |      | <strong>2 658 957</strong>  | <strong>2 443 135</strong>  |
| <strong>Netto finans</strong>                                 |      | <strong>-2 347 038</strong> | <strong>-2 190 901</strong> |
| <strong>Resultat før skattekostnad</strong>                   |      | <strong>2 298 186</strong>  | <strong>2 155 895</strong>  |
| Skattekostnad på resultat                                     | 5    | 541 131                     | 509 826                     |
| <strong>Årsresultat</strong>                                  | 6    | <strong>1 757 055</strong>  | <strong>1 646 069</strong>  |
| <strong>Årsresultat etter minoritetsinteresser</strong>       |      | <strong>1 757 055</strong>  | <strong>1 646 069</strong>  |
| <strong>Totalresultat</strong>                                |      | <strong>1 757 055</strong>  | <strong>1 646 069</strong>  |



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |      |                  |                  |
| Ordinært utbytte                         |      | 121 053          | 128 191          |
| Avgitt konsernbidrag                     |      | 1 794 000        | 1 899 787        |
| Udekket tap                              | 6    |                  |                  |
| Overført fra annen egenkapital           |      | -157 998         | -381 909         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>1 757 055</b> | <b>1 646 069</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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, 8 | 56 303 439        | 57 281 525        |
| Maskiner og anlegg                             | 1    |                   |                   |
| Skip og flytende installasjoner                | 1    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 1    |                   |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>56 303 439</b> | <b>57 281 525</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 3    | 1 822 657         | 4 333 805         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>1 822 657</b>  | <b>4 333 805</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>58 156 096</b> | <b>61 645 330</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                | 3    | 337 293           | 29 444            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 131 214           | 232 230           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>468 507</b>    | <b>261 674</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 3 741 667         | 620 072           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 741 667</b>  | <b>620 072</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 210 174</b>  | <b>881 746</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</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    | 191 544           | 349 542           |
| Udekket tap                              | 6    |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>191 544</b>    | <b>349 542</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>10 191 544</b> | <b>10 349 542</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 5    | 379 670           | 415 565           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>379 670</b>    | <b>415 565</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8    |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 3, 8 | 49 000 000        | 49 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>49 000 000</b> | <b>49 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>49 379 670</b> | <b>49 415 565</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          | 3    | 223 779           | 198 154           |
| Betalbar skatt                           | 5    | 71 026            | -1                |
| Utbytte                                  |      | 121 053           | 128 191           |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 3    | 2 300 000         | 2 435 625         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 79 199            |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 795 057</b>  | <b>2 761 969</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>52 174 727</b> | <b>52 177 534</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 415815

#### Enheten

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

#### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

#### 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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Leieinntekter   |      | 7 379 706         | 6 852 745         |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 074 174         | 1 040 752         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>8 453 880</b>  | <b>7 893 497</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Varekostnad   |      | 1 074 174         | 1 040 752         |
| Lønnskostnad  | 2    |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 1    | 1 361 300         | 1 379 700         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad   | 2    | 1 373 182         | 1 126 248         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>3 808 657</b>  | <b>3 546 701</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>4 645 224</b>  | <b>4 346 796</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 3    | 173 152           | 133 805           |
| Annen renteinntekt  |      | 138 732           | 111 801           |
| Annen finansinntekt   |      | 35                | 6 628             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>311 919</b>    | <b>252 234</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 3    | 2 658 901         | 2 442 478         |
| Annen rentekostnad  | 4    | 57                | 657               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>2 658 957</b>  | <b>2 443 135</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-2 347 038</b> | <b>-2 190 901</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>2 298 186</b>  | <b>2 155 895</b>  |
| Skattekostnad på resultat                                     | 5    | 541 131           | 509 826           |
| <b>Årsresultat</b>  | 6    | <b>1 757 055</b>  | <b>1 646 069</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>1 757 055</b>  | <b>1 646 069</b>  |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>1 757 055</b>  | <b>1 646 069</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte  |      | 121 053           | 128 191           |
| Avgitt konsernbidrag  |      | 1 794 000         | 1 899 787         |



|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| Udekket tap                              | 6 |                  |                  |
| Overført fra annen egenkapital           |   | -157 998         | -381 909         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |   | <b>1 757 055</b> | <b>1 646 069</b> |



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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.<br>fast eiendom             | 1, 8 | 56 303 439        | 57 281 525        |
| Maskiner og anlegg                                 | 1    |                   |                   |
| Skip og flytende<br>installasjoner                 | 1    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 1    |                   |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>56 303 439</b> | <b>57 281 525</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 3    | 1 822 657         | 4 333 805         |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>1 822 657</b>  | <b>4 333 805</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>58 156 096</b> | <b>61 645 330</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    | 3    | 337 293           | 29 444            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 131 214           | 232 230           |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>468 507</b>    | <b>261 674</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 3 741 667         | 620 072           |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>3 741 667</b>  | <b>620 072</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>4 210 174</b>  | <b>881 746</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>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    | 191 544           | 349 542           |
| Udekket tap                              | 6    |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>191 544</b>    | <b>349 542</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>10 191 544</b> | <b>10 349 542</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 5    | 379 670           | 415 565           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |      | <b>379 670</b>    | <b>415 565</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8    |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 3, 8 | 49 000 000        | 49 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>49 000 000</b> | <b>49 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>49 379 670</b> | <b>49 415 565</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          | 3    | 223 779           | 198 154           |
| Betalbar skatt                           | 5    | 71 026            | -1                |
| Utbytte                                  |      | 121 053           | 128 191           |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 3    | 2 300 000         | 2 435 625         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 79 199            |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 795 057</b>  | <b>2 761 969</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>52 174 727</b> | <b>52 177 534</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</b> |



Organisasjonsnr: 918 257 748  
SEMSBYEN 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.



Til generalforsamlingen i Semsbyen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Semsbyen AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 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.

### 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, 18. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Håkon Berge Kvam  
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>      |
|-------------------|---------------|------------------|
| Kvam, Håkon Berge | BANKID        | 2025-03-20 12:24 |

**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: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

# Årsregnskap 2024

## Semsbyen AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

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



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Resultatregnskap Semsbyen AS

| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note     | 2024              | 2023              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter   |          | 7 379 706         | 6 852 745         |
| Annen driftsinntekt                                   |          | 1 074 174         | 1 040 752         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |          | <b>8 453 880</b>  | <b>7 893 497</b>  |
| Varekostnad   |          | 1 074 174         | 1 040 752         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1        | 1 361 300         | 1 379 700         |
| Annen driftskostnad                                   | 2        | 1 373 182         | 1 126 248         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |          | <b>3 808 657</b>  | <b>3 546 701</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |          | <b>4 645 224</b>  | <b>4 346 796</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |          |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              | 3        | 173 152           | 133 805           |
| Annen renteinntekt                                    |          | 138 732           | 111 801           |
| Annen finansinntekt                                   |          | 35                | 6 628             |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              | 3        | 2 658 901         | 2 442 478         |
| Annen rentekostnad                                    | 4        | 57                | 657               |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |          | <b>-2 347 038</b> | <b>-2 190 901</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |          | 2 298 186         | 2 155 895         |
| Skattekostnad på resultat                             | 5        | 541 131           | 509 826           |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>6</b> | <b>1 757 055</b>  | <b>1 646 069</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                   |          |                   |                   |
| Avsatt til utbytte                                    |          | 121 053           | 128 191           |
| Avsatt konsernbidrag                                  |          | 1 794 000         | 1 899 787         |
| Overført fra annen egenkapital                        |          | 157 998           | 381 909           |
| <b>Sum overføringer</b>                               |          | <b>1 757 055</b>  | <b>1 646 069</b>  |



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Balanse Semsbyen AS

| Eiendeler                            | Note | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <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, 8 | 56 303 439        | 57 281 525        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>56 303 439</b> | <b>57 281 525</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern      | 3    | 1 822 657         | 4 333 805         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>1 822 657</b>  | <b>4 333 805</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>58 156 096</b> | <b>61 645 330</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                      | 3    | 337 293           | 29 444            |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 131 214           | 232 230           |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>468 507</b>    | <b>261 674</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 3 741 667         | 620 072           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>4 210 174</b>  | <b>881 746</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</b> |



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Balanse Semsbyen AS

| Egenkapital og gjeld                   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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    | 191 544           | 349 542           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>191 544</b>    | <b>349 542</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |      | <b>10 191 544</b> | <b>10 349 542</b> |
| <b>Gjeld</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 5    | 379 670           | 415 565           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>379 670</b>    | <b>415 565</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                 | 3, 8 | 49 000 000        | 49 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>49 000 000</b> | <b>49 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                        | 3    | 223 779           | 198 154           |
| Betalbar skatt                         | 5    | 71 026            | -1                |
| Utbytte                                |      | 121 053           | 128 191           |
| Konserngjeld                           | 3    | 2 300 000         | 2 435 625         |
| Annen kortsiktig gjeld                 |      | 79 199            | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>2 795 057</b>  | <b>2 761 969</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>52 174 727</b> | <b>52 177 534</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |      | <b>62 366 271</b> | <b>62 527 076</b> |

Tønsberg, 18.03.2025  
Styret i Semsbyen AS

DocuSigned by:  
  
1A80D962FBC3421...  
Petter Tenden  
styreleder

DocuSigned by:  
  
AC1791D390704C9...  
Hans Petter Bjarøy  
nestleder

Signed by:  
  
42F64C15584E45B...  
Christoffer Jonstang  
daglig leder

Semsbyen AS

Side 4



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## 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 30 000. 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.



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Semsbyen AS

918 257 748

### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 | Bygninger og tomter | Immateriell eiendel | Driftsløsøre | Totalt            |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024     | 66 233 985          | 30 000              | 194 476      | 66 458 461        |
| Tilgang                         | 383 215             | 0                   | 0            | 383 215           |
| Avgang                          | 0                   | 0                   | 0            | 0                 |
| Anskaffelseskost 31.12.2024     | 66 617 200          | 30 000              | 194 476      | 66 841 676        |
| Akkumulerte avskrivninger       | 10 313 761          | 0                   | 194 476      | 10 508 237        |
| <b>Bokført verdi 31.12.2024</b> | <b>56 303 439</b>   | <b>30 000</b>       | <b>0</b>     | <b>56 333 439</b> |
| Årets avskrivninger             | 1 361 300           | 0                   | 0            | 1 361 300         |
| 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.

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

Semsbyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 eller 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller stilt sikkerhet til fordel for ledende ansatte i 2024 eller 2023.

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

|                                      | Kundefordringer |               | Andre fordringer |                  |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|
|                                      | 2024            | 2023          | 2024             | 2023             |
| Foretak i samme konsern (kortsiktig) | 26 190          | 20 275        | 0                | 4 333 805        |
| Foretak i samme konsern (langsiktig) | 0               | 0             | 1 822 657        | 0                |
| <b>Sum</b>                           | <b>26 190</b>   | <b>20 275</b> | <b>1 822 657</b> | <b>4 333 805</b> |

  

|                                      | Leverandørgjeld |          | Øvrig gjeld       |                   |
|--------------------------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                      | 2024            | 2023     | 2024              | 2023              |
| Foretak i samme konsern (kortsiktig) | 0               | 0        | 2 300 000         | 2 435 625         |
| Foretak i samme konsern (langsiktig) | 0               | 0        | 49 000 000        | 49 000 000        |
| <b>Sum</b>                           | <b>0</b>        | <b>0</b> | <b>51 300 000</b> | <b>51 435 625</b> |

Side 6



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Semsbyen AS

918 257 748

### 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 2024 er ikke regnskapsført akkumulert urealisert gevinst på kroner 1 247 451.

Terminkostnaden eller inntekten på derivatet er reflektert under finans i regnskapet årlig. For 2024 er kroner 605 062 bokført som en reduksjon av annen rentekostnad, som er relatert til sikringsinstrumentet.

### 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:

|                        | 2024              | 2023              | Endring        |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Varige driftsmidler    | 17 304 235        | 17 622 136        | 317 900        |
| Gevinst – og tapskonto | 27 038            | 33 798            | 6 760          |
| <b>Sum</b>             | <b>17 331 274</b> | <b>17 655 934</b> | <b>324 660</b> |

|   |                  |                  |                |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt     | -15 605 500      | -15 767 000      | -161 500       |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>1 725 774</b> | <b>1 888 934</b> | <b>163 160</b> |

|                            |                |                |               |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b> | <b>379 670</b> | <b>415 565</b> | <b>35 895</b> |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|

| Årets skattekostnad                | 2024           | 2023       |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Skattepliktig inntekt:             |                |            |
| Ordinært resultat før skatt        | 2 298 186      | 2 155 895  |
| Permanente forskjeller             | 0              | 0          |
| Endring i midlertidige forskjeller | 324 660        | 279 729    |
| Avgitt konsernbidrag               | -2 300 000     | -2 435 624 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>322 846</b> | <b>0</b>   |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                |
| Betalbar skatt                           | 577 026        | 535 837        |
| Endring i utsatt skatt                   | -35 895        | -26 011        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>541 131</b> | <b>509 826</b> |

|  |               |           |
|--|---------------|-----------|
| Betalbar skatt i balansen:             |               |           |
| Betalbar skatt på årets resultat       | 577 026       | 535 837   |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -506 000      | -535 838  |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>   | <b>71 026</b> | <b>-1</b> |

Side 7



DocuSign Envelope ID: 2CB345F3-51DD-471B-897A-286246D369C5

## Semsbyen AS

918 257 748

### Note 6 Egenkapital

|                               | Aksjekapital      | Annen egenkapital | Sum egenkapital   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2024        | 10 000 000        | 349 542           | 10 349 542        |
| Årets resultat                | 0                 | 1 757 055         | 1 757 055         |
| Avsatt utbytte                | 0                 | -121 053          | -121 053          |
| Avgitt konsernbidrag          | 0                 | -1 794 000        | -1 794 000        |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b> | <b>10 000 000</b> | <b>191 544</b>    | <b>10 191 544</b> |

### 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 31.12.2024

| 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> |

Semsbyen 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

|  | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern | 49 000 000        | 49 000 000        |
| <b>Sum</b>                                   | <b>49 000 000</b> | <b>49 000 000</b> |

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Fast eiendom | 56 303 439        | 57 281 525        |
| <b>Sum</b>   | <b>56 303 439</b> | <b>57 281 525</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.