



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 543 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEMSBYVEIEN 112 AS  
Forretningsadresse: Markens gate 8  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: O. M. Pedersen Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2026

### 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, 06.02.2026



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2025             | 2024             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |      | 895 917          | 1 565 648        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>895 917</b>   | <b>1 565 648</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Avskrivning av driftsmidler                   | 2    | 243 756          | 243 756          |
| Annen driftskostnad                           |      | 804 286          | 498 971          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1 048 042</b> | <b>742 727</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-152 125</b>  | <b>822 921</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 15 084           | 67 690           |
| Annen renteinntekt                            |      | 18 524           | 23 180           |
| Annen finansinntekt                           |      | 2 914            | 1 313            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>36 522</b>    | <b>92 183</b>    |
| Annen rentekostnad                            |      | 671 699          | 698 682          |
| Annen finanskostnad                           |      | 1 090            |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>672 789</b>   | <b>698 682</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-636 267</b>  | <b>-606 499</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-788 392</b>  | <b>216 422</b>   |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | -173 446         | 47 613           |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                  |
| Konsernbidrag                                 |      | -601 606         |                  |
| Avgitt konsernbidrag                          |      |                  | 147 386          |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2025</b>     | <b>2024</b>    |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |             |                 | 21 423         |
| Overført fra annen egenkapital           |             | -13 340         |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-614 946</b> | <b>168 809</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2    | 22 170 523        | 11 528 276        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 6 058             | 78 152            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 1 089 121         | 46 959            |
| Konsernfordringer                              |      | 771 290           | 687 998           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 866 468</b>  | <b>813 109</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 370 438           | 146 207           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>370 438</b>    | <b>146 207</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>2 236 906</b>  | <b>959 316</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 4    | 504 000           | 504 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>504 000</b>    | <b>504 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                        |             | 1 122 742         | 1 136 082         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>1 122 742</b>  | <b>1 136 082</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 5           | <b>1 626 742</b>  | <b>1 640 082</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3           | 186 962           | 190 724           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>186 962</b>    | <b>190 724</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6           | 19 652 806        | 9 828 834         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>19 652 806</b> | <b>9 828 834</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>19 839 768</b> | <b>10 019 558</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |             | 1 403 372         | 59 504            |
| Kortsiktig konserngjeld                  |             | 1 398 687         | 188 956           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 138 860           | 579 492           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>2 940 919</b>  | <b>827 951</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>22 780 687</b> | <b>10 847 509</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 304732

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 543 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEMSBYVEIEN 112 AS  
Forretningsadresse: Markens gate 8  
4611 KRISTIANSAND S

#### 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: O. M. Pedersen Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*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, 05.02.2026

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 543 519  
SEMSBYVEIEN 112 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                  |                  |
| Leieinntekter                                     |             | 895 917          | 1 565 648        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>895 917</b>   | <b>1 565 648</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                  |                  |
| Avskrivning av driftsmidler 2                     |             | 243 756          | 243 756          |
| Annen driftskostnad                               |             | 804 286          | 498 971          |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>1 048 042</b> | <b>742 727</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>-152 125</b>  | <b>822 921</b>   |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak<br>i samme konsern       |             | 15 084           | 67 690           |
| Annen renteinntekt                                |             | 18 524           | 23 180           |
| Annen finansinntekt                               |             | 2 914            | 1 313            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>36 522</b>    | <b>92 183</b>    |
| Annen rentekostnad                                |             | 671 699          | 698 682          |
| Annen finanskostnad                               |             | 1 090            |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>672 789</b>   | <b>698 682</b>   |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>-636 267</b>  | <b>-606 499</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                 |             | <b>-788 392</b>  | <b>216 422</b>   |
| Skattekostnad på resultat 3                       |             | -173 446         | 47 613           |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                  |                  |
| Konsernbidrag                                     |             | -601 606         |                  |
| Avgitt konsernbidrag                              |             |                  | 147 386          |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   |             |                  | 21 423           |
| Overført fra annen<br>egenkapital                 |             | -13 340          |                  |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |



Organisasjonsnr: 925 543 519  
SEMSBYVEIEN 112 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

2

22 170 523

11 528 276

Sum varige driftsmidler

22 170 523

11 528 276

Sum anleggsmidler

22 170 523

11 528 276

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

6 058

78 152

Andre kortsiktige  
fordringer

1 089 121

46 959

Konsernfordringer

771 290

687 998

Sum fordringer

1 866 468

813 109

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

370 438

146 207

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

370 438

146 207

Sum omløpsmidler

2 236 906

959 316

SUM EIENDELER

24 407 429

12 487 592

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

4

504 000

504 000

Sum innskutt egenkapital

504 000

504 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1 122 742

1 136 082

Sum opptjent egenkapital

1 122 742

1 136 082

Sum egenkapital

5

1 626 742

1 640 082

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt                             | 3 | 186 962           | 190 724           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>186 962</b>    | <b>190 724</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6 | 19 652 806        | 9 828 834         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |   | <b>19 652 806</b> | <b>9 828 834</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>19 839 768</b> | <b>10 019 558</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |   | 1 403 372         | 59 504            |
| Kortsiktig konserngjeld                  |   | 1 398 687         | 188 956           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |   | 138 860           | 579 492           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>2 940 919</b>  | <b>827 951</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>22 780 687</b> | <b>10 847 509</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |



Organisasjonsnr: 925 543 519  
SEMSBYVEIEN 112 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



# Årsregnskap 2025 Semsbyveien 112 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 543 519



## SEMSBYVEIEN 112 AS

### RESULTATREGNSKAP

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER        | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| Leieinntekter                            |      | 895 917          | 1 565 648        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>895 917</b>   | <b>1 565 648</b> |
| Avskrivning av driftsmidler              | 2    | 243 756          | 243 756          |
| Annen driftskostnad                      |      | 804 286          | 498 971          |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>1 048 042</b> | <b>742 727</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>-152 125</b>  | <b>822 921</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern |      | 15 084           | 67 690           |
| Annen renteinntekt                       |      | 18 524           | 23 180           |
| Annen finansinntekt                      |      | 2 914            | 1 313            |
| Rentekostnad                             |      | 671 699          | 698 682          |
| Annen finanskostnad                      |      | 1 090            | 0                |
| <b>Resultat av finansposter</b>          |      | <b>-636 267</b>  | <b>-606 499</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>        |      | <b>-788 392</b>  | <b>216 422</b>   |
| Skattekostnad på resultat                | 3    | -173 446         | 47 613           |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>OVERFØRINGER</b>                      |      |                  |                  |
| Mottatt konsernbidrag                    |      | 601 606          | 0                |
| Avsatt konsernbidrag                     |      | 0                | 147 386          |
| Avsatt til annen egenkapital             |      | 0                | 21 423           |
| Overført fra annen egenkapital           |      | 13 340           | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |



## SEMSBYVEIEN 112 AS

### BALANSE

| EIENDELER                           | Note | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                   |                   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2    | 22 170 523        | 11 528 276        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                   |                   |
| Kundefordringer                     |      | 6 058             | 78 152            |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 1 089 121         | 46 959            |
| Konsernfordringer                   |      | 771 290           | 687 998           |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>1 866 468</b>  | <b>813 109</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 370 438           | 146 207           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>2 236 906</b>  | <b>959 316</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |



**SEMSBYVEIEN 112 AS**

**BALANSE**

| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            | <b>Note</b> | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |             |                   |                   |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |             |                   |                   |
| Aksjekapital                           | 4           | 504 000           | 504 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>504 000</b>    | <b>504 000</b>    |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                      |             | 1 122 742         | 1 136 082         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>1 122 742</b>  | <b>1 136 082</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>5</b>    | <b>1 626 742</b>  | <b>1 640 082</b>  |
| <b>GJELD</b>                           |             |                   |                   |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 3           | 186 962           | 190 724           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>186 962</b>    | <b>190 724</b>    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 6           | 19 652 806        | 9 828 834         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |             | <b>19 652 806</b> | <b>9 828 834</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                        |             | 1 403 372         | 59 504            |
| Konserngjeld                           |             | 1 398 687         | 188 956           |
| Annen kortsiktig gjeld                 |             | 138 860           | 579 492           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>2 940 919</b>  | <b>827 951</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>22 780 687</b> | <b>10 847 509</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |             | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |

Tore Gustav Drivenes  
Styreleder

Kristiansand, den 3. februar 2026  
Styret i Semsbyveien 112 AS

Thor Helle  
Daglig leder



## SEMSBYVEIEN 112 AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

### Regnskapsprinsipper

Selskapets formål er Utvikling, drift, og salg av fast eiendom, samt alt som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Tønsberg.

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

### DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### 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.

### Note 1 Lønnskostnader mv

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2025. Det er ingen ansatte i selskapet.



## SEMSBYVEIEN 112 AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

### Note 2 Varige driftsmidler

|                                    | Bygninger o.a.<br>fast eiendom | Fast teknisk<br>installasjon | Tomter         | Anlegg<br>under<br>utførelse | Totalt            |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2025        | 10 118 898                     | 2 851 281                    | 513 838        | 917 759                      | 14 401 776        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler        | 0                              | 0                            | 0              | 10 886 003                   | 10 886 003        |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b> | <b>10 118 898</b>              | <b>2 851 281</b>             | <b>513 838</b> | <b>11 803 762</b>            | <b>25 287 779</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12    | 1 260 740                      | 1 856 516                    | 0              | 0                            | 3 117 256         |
| <b>Bokført verdi 31.12.2025</b>    | <b>8 858 158</b>               | <b>994 765</b>               | <b>513 838</b> | <b>11 803 762</b>            | <b>22 170 523</b> |
| Årets avskrivninger                | 101 192                        | 142 564                      | 0              | 0                            | 243 756           |
| Økonomisk levetid                  | 100 år                         | 20 år                        |                |                              |                   |

### Note 3 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u>               | <u>2025</u>     | <u>2024</u>   |
|--|-----------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |               |
| Betalbar skatt                           | 0               | 41 570        |
| Endring i utsatt skatt                   | -173 446        | 6 043         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-173 446</b> | <b>47 613</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |               |
| Resultat før skatt                       | -788 392        | 216 422       |
| Permanente forskjeller                   | 0               | 0             |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 17 103          | -27 466       |
| Mottatt konsernbidrag                    | 771 290         | 0             |
| Avgitt konsernbidrag                     | 0               | -188 956      |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |               |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -169 684        | 41 570        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | 0               | -41 570       |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 169 684         | 0             |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

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

|                                  | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    | <u>Endring</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler              | 989 667        | 884 867        | -104 800       |
| Fordringer                       | -139 843       | -17 940        | 121 903        |
| <b>Sum</b>                       | <b>849 824</b> | <b>866 927</b> | <b>17 103</b>  |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b> | <b>849 824</b> | <b>866 927</b> | <b>17 103</b>  |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>       | <b>186 961</b> | <b>190 724</b> | <b>3 763</b>   |



## SEMSBYVEIEN 112 AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

### Note 4 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I SEMSBYVEIEN 112 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|--------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 3 000        | 168,0     | 504 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>3 000</b> |           | <b>504 000</b> |

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|             | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------|----------|-----------|-------------|
| God Driv AS | 3 000    | 100,0     | 100,0       |

Styrets leder, Tore G. Drivenes eier samtlige aksjer i God Driv AS.  
Selskapet inngår i konsernregnskapet for God Driv AS.

### Note 5 Egenkapital

|                       | Aksjekapital   | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|-----------------------|----------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2024        | 504 000        |                            | 1 136 082         | 1 640 082        |
| Årets resultat        |                | -601 606                   | -13 340           | -614 946         |
| Konsernbidrag mottatt |                | 601 606                    |                   | 601 606          |
| <b>Pr 31.12.2025</b>  | <b>504 000</b> | <b>0</b>                   | <b>1 122 742</b>  | <b>1 626 742</b> |

### Note 6 Gjeld og pantstillelser

|   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b> |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner *)                   | 7 428 834         | 7 908 834         |
| <b>Sum</b>  | <b>7 428 834</b>  | <b>7 908 834</b>  |
| Gjeld sikret ved pant *)                            | 19 652 806        | 9 828 834         |
| Pantsatte eiendeler:                                |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom             | 22 170 523        | 11 528 276        |
| <b>Sum</b>  | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |

I tillegg har morselskapet og andre selskaper i konsernet stilt sine eiendommer som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon.

\*) Inkludert i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån med kr 9 823 972 pr. 31.12.2025. Det er vurdert som sannsynlig at dette blir konvertert til langsiktig gjeld ved ferdigstillelse av bygg. Vurderinger mht forfall senere enn 5 år frem i tid er ikke foretatt, og er således ikke inkludert i beløp ovenfor.



# Årsregnskap 2025

## Semsbyveien 112 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 543 519



### SEMSBYVEIEN 112 AS

#### RESULTATREGNSKAP

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER        | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| Leieinntekter                            |      | 895 917          | 1 565 648        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>895 917</b>   | <b>1 565 648</b> |
| Avskrivning av driftsmidler              | 2    | 243 756          | 243 756          |
| Annen driftskostnad                      |      | 804 286          | 498 971          |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>1 048 042</b> | <b>742 727</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>-152 125</b>  | <b>822 921</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern |      | 15 084           | 67 690           |
| Annen renteinntekt                       |      | 18 524           | 23 180           |
| Annen finansinntekt                      |      | 2 914            | 1 313            |
| Rentekostnad                             |      | 671 699          | 698 682          |
| Annen finanskostnad                      |      | 1 090            | 0                |
| <b>Resultat av finansposter</b>          |      | <b>-636 267</b>  | <b>-606 499</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>        |      | <b>-788 392</b>  | <b>216 422</b>   |
| Skattekostnad på resultat                | 3    | -173 446         | 47 613           |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |
| <b>OVERFØRINGER</b>                      |      |                  |                  |
| Mottatt konsernbidrag                    |      | 601 606          | 0                |
| Avsatt konsernbidrag                     |      | 0                | 147 386          |
| Avsatt til annen egenkapital             |      | 0                | 21 423           |
| Overført fra annen egenkapital           |      | 13 340           | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>-614 946</b>  | <b>168 809</b>   |



## SEMSBYVEIEN 112 AS

### BALANSE

| EIENDELER                           | Note | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                   |                   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2    | 22 170 523        | 11 528 276        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                   |                   |
| Kundefordringer                     |      | 6 058             | 78 152            |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 1 089 121         | 46 959            |
| Konsernfordringer                   |      | 771 290           | 687 998           |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>1 866 468</b>  | <b>813 109</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 370 438           | 146 207           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>2 236 906</b>  | <b>959 316</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |



### SEMSBYVEIEN 112 AS

#### BALANSE

| EGENKAPITAL OG GJELD                   | Note     | 2025              | 2024              |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |          |                   |                   |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |          |                   |                   |
| Aksjekapital                           | 4        | 504 000           | 504 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |          | <b>504 000</b>    | <b>504 000</b>    |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                      |          | 1 122 742         | 1 136 082         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |          | <b>1 122 742</b>  | <b>1 136 082</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>5</b> | <b>1 626 742</b>  | <b>1 640 082</b>  |
| <b>GJELD</b>                           |          |                   |                   |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 3        | 186 962           | 190 724           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>186 962</b>    | <b>190 724</b>    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 6        | 19 652 806        | 9 828 834         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |          | <b>19 652 806</b> | <b>9 828 834</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                        |          | 1 403 372         | 59 504            |
| Konserngjeld                           |          | 1 398 687         | 188 956           |
| Annen kortsiktig gjeld                 |          | 138 860           | 579 492           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>2 940 919</b>  | <b>827 951</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>22 780 687</b> | <b>10 847 509</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>24 407 429</b> | <b>12 487 592</b> |

Kristiansand, den 3. februar 2026  
Styret i Semsbyveien 112 AS

\_\_\_\_\_  
Tore Gustav Drivenes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Helle  
Daglig leder



SEMSBYVEIEN 112 AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

## Regnskapsprinsipper

Selskapets formål er Utvikling, drift, og salg av fast eiendom, samt alt som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Tønsberg.

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

## DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de optjenes.

## SKATT

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

## 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.

## Note 1 Lønnskostnader mv

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2025. Det er ingen ansatte i selskapet.



## SEMSBYVEIEN 112 AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

### Note 2 Varige driftsmidler

|                                    | Bygninger o.a.<br>fast eiendom | Fast teknisk<br>installasjon | Tomter         | Anlegg<br>under<br>utførelse | Totalt            |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2025        | 10 118 898                     | 2 851 281                    | 513 838        | 917 759                      | 14 401 776        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler        | 0                              | 0                            | 0              | 10 886 003                   | 10 886 003        |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b> | <b>10 118 898</b>              | <b>2 851 281</b>             | <b>513 838</b> | <b>11 803 762</b>            | <b>25 287 779</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12    | 1 260 740                      | 1 856 516                    | 0              | 0                            | 3 117 256         |
| <b>Bokført verdi 31.12.2025</b>    | <b>8 858 158</b>               | <b>994 765</b>               | <b>513 838</b> | <b>11 803 762</b>            | <b>22 170 523</b> |
| Årets avskrivninger                | 101 192                        | 142 564                      | 0              | 0                            | 243 756           |
| Økonomisk levetid                  | 100 år                         | 20 år                        |                |                              |                   |

### Note 3 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u>               | <u>2025</u>     | <u>2024</u>   |
|--|-----------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |               |
| Betalbar skatt                           | 0               | 41 570        |
| Endring i utsatt skatt                   | -173 446        | 6 043         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-173 446</b> | <b>47 613</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |               |
| Resultat før skatt                       | -788 392        | 216 422       |
| Permanente forskjeller                   | 0               | 0             |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 17 103          | -27 466       |
| Mottatt konsernbidrag                    | 771 290         | 0             |
| Avgitt konsernbidrag                     | 0               | -188 956      |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |               |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -169 684        | 41 570        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | 0               | -41 570       |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 169 684         | 0             |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

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

|                                  | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    | <u>Endring</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler              | 989 667        | 884 867        | -104 800       |
| Fordringer                       | -139 843       | -17 940        | 121 903        |
| <b>Sum</b>                       | <b>849 824</b> | <b>866 927</b> | <b>17 103</b>  |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b> | <b>849 824</b> | <b>866 927</b> | <b>17 103</b>  |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>       | <b>186 961</b> | <b>190 724</b> | <b>3 763</b>   |



### SEMSBYVEIEN 112 AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

#### Note 4 Aksjonærer

##### AKSJEKAPITALEN I SEMSBYVEIEN 112 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|--------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 3 000        | 168,0     | 504 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>3 000</b> |           | <b>504 000</b> |

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|             | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------|----------|-----------|-------------|
| God Driv AS | 3 000    | 100,0     | 100,0       |

Styrets leder, Tore G. Drivenes eier samtlige aksjer i God Driv AS.

Selskapet inngår i konsernregnskapet for God Driv AS.

#### Note 5 Egenkapital

|                       | Aksjekapital   | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|-----------------------|----------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2024        | 504 000        |                            | 1 136 082         | 1 640 082        |
| Årets resultat        |                | -601 606                   | -13 340           | -614 946         |
| Konsernbidrag mottatt |                | 601 606                    |                   | 601 606          |
| <b>Pr 31.12.2025</b>  | <b>504 000</b> | <b>0</b>                   | <b>1 122 742</b>  | <b>1 626 742</b> |

#### Note 6 Gjeld og pantstillelser

|   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b> |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner *)                   | 7 428 834         | 7 908 834         |
| <b>Sum</b>  | <b>7 428 834</b>  | <b>7 908 834</b>  |
| Gjeld sikret ved pant *)                            | 19 652 806        | 9 828 834         |
| Pantsatte eiendeler:                                |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom             | 22 170 523        | 11 528 276        |
| <b>Sum</b>  | <b>22 170 523</b> | <b>11 528 276</b> |

I tillegg har morselskapet og andre selskaper i konsernet stilt sine eiendommer som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon.

\*) Inkludert i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån med kr 9 823 972 pr. 31.12.2025. Det er vurdert som sannsynlig at dette blir konvertert til langsiktig gjeld ved ferdigstillelse av bygg. Vurderinger mht forfall senere enn 5 år frem i tid er ikke foretatt, og er således ikke inkludert i beløp ovenfor.