



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 289 348  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYBERG INVESTOR AS  
Forretningsadresse: Eilert Sundts gate 23  
0259 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Fredrik Syberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.08.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |      | 896 665          | 1 427 977        |
| Gevinst ved salg av eiendommer                |      | 1 380 927        | 39 657           |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>2 277 592</b> | <b>1 467 634</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Nedskrivning boligeiendom                     | 1    | -58 289          | 58 289           |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 119 568          | 138 701          |
| Annen driftskostnad                           |      | 521 183          | 436 475          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>582 461</b>   | <b>633 465</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>1 695 130</b> | <b>834 169</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 165            | 21 546           |
| Annen finansinntekt                           |      | 202 350          | 289 539          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>203 515</b>   | <b>311 085</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | 217 242          | 293 679          |
| Annen rentekostnad                            |      | 437 834          | 869 094          |
| Annen finanskostnad                           |      | 119 599          |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>774 675</b>   | <b>1 162 773</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-571 160</b>  | <b>-851 689</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>1 123 970</b> | <b>-17 520</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4    |                  | -167 615         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                  |                |
| Udekket tap                              | 5           | 1 123 970        | 150 095        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Boligeiendommer                                | 1, 7 | 27 698 489        | 40 125 515        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>27 698 489</b> | <b>40 125 515</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>27 698 489</b> | <b>40 125 515</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 7    |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 17 000            | 17 000            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 91 133            | 176 791           |
| Konsernfordringer                              | 3    |                   |                   |
| Krav på innbetaling av selskapskapital         | 1, 7 |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>108 133</b>    | <b>193 791</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 1 704 163         | 1 324 155         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 704 163</b>  | <b>1 324 155</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 812 296</b>  | <b>1 517 946</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>29 510 785</b> | <b>41 643 462</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 5    | 300 000           | 300 000           |
| Annen innskutt egenkapital                     | 5    | 501 402           | 501 402           |



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>801 402</b>    | <b>801 402</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 5    |                   |                   |
| Udisponert resultat               |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 5, 8 | 3 109 846         | 4 233 816         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-3 109 846</b> | <b>-4 233 816</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-2 308 444</b> | <b>-3 432 414</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 4    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 3    | 14 277 429        | 16 993 078        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 16 935 296        | 12 740 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>31 212 725</b> | <b>29 733 078</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>31 212 725</b> | <b>29 733 078</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sertifikatlån                     | 3    | 202 504           | 1 813 383         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    |                   | 13 252 526        |
| Leverandørgjeld                   |      | 36 856            | 37 060            |
| Betalbar skatt                    | 4    |                   |                   |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 44 979            | 18 595            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 322 166           | 221 233           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>606 504</b>    | <b>15 342 798</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>31 819 229</b> | <b>45 075 876</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>29 510 785</b> | <b>41 643 462</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 520630

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 289 348  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYBERG INVESTOR AS  
Forretningsadresse: c/o Fredrik Syberg  
P. T. Mallings vei 50A  
0286 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Fredrik Syberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

**Revisjon**

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

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.06.2022

---

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: 918 289 348  
SYBERG INVESTOR AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |      | 896 665          | 1 427 977        |
| Gevinst ved salg av eiendommer                |      | 1 380 927        | 39 657           |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>2 277 592</b> | <b>1 467 634</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Nedskrivning boligeiendom                     | 1    | -58 289          | 58 289           |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 119 568          | 138 701          |
| Annen driftskostnad                           |      | 521 183          | 436 475          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>582 461</b>   | <b>633 465</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>1 695 130</b> | <b>834 169</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 165            | 21 546           |
| Annen finansinntekt                           |      | 202 350          | 289 539          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>203 515</b>   | <b>311 085</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | 217 242          | 293 679          |
| Annen rentekostnad                            |      | 437 834          | 869 094          |
| Annen finanskostnad                           |      | 119 599          |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>774 675</b>   | <b>1 162 773</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-571 160</b>  | <b>-851 689</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                  |                  |
| <b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>     | 4    |                  | -167 615         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                  |
| Udekket tap                                   | 5    | 1 123 970        | 150 095          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |



Organisasjonsnr: 918 289 348  
SYBERG INVESTOR AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Boligeiendommer 1, 7 27 698 489 40 125 515  
Sum varige driftsmidler 27 698 489 40 125 515

Sum anleggsmidler 27 698 489 40 125 515

#### Omløpsmidler

#### Varer

Sum varer 7

#### Fordringer

Kundefordringer 17 000 17 000

Andre kortsiktige  
fordringer 91 133 176 791

Konsernfordringer 3

Krav på innbetaling av  
selskapskapital 1, 7

Sum fordringer 108 133 193 791

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 6 1 704 163 1 324 155

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 704 163 1 324 155

Sum omløpsmidler 1 812 296 1 517 946

SUM EIENDELER 29 510 785 41 643 462

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 300 000 300 000

Annen innskutt egenkapital 5 501 402 501 402

Sum innskutt egenkapital 801 402 801 402

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5

Udisponert resultat

Udekket tap 5, 8 3 109 846 4 233 816

Sum opptjent egenkapital -3 109 846 -4 233 816



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>-2 308 444</b> | <b>-3 432 414</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 4 |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 3 | 14 277 429        | 16 993 078        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7 | 16 935 296        | 12 740 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>31 212 725</b> | <b>29 733 078</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>31 212 725</b> | <b>29 733 078</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Sertifikatlån                     | 3 | 202 504           | 1 813 383         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7 |                   | 13 252 526        |
| Leverandørgjeld                   |   | 36 856            | 37 060            |
| Betalbar skatt                    | 4 |                   |                   |
| Skyldige offentlige avgifter      |   | 44 979            | 18 595            |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 322 166           | 221 233           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>606 504</b>    | <b>15 342 798</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>31 819 229</b> | <b>45 075 876</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>29 510 785</b> | <b>41 643 462</b> |



Organisasjonsnr: 918 289 348  
SYBERG INVESTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

---

## Syberg Investor AS

org. nr. 918 289 348



Utarbeidet av Formue Accounting AS



## Syberg Investor AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

|   | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER</b>                         |      |                  |                  |
| Leieinntekter                                 |      | 896 665          | 1 427 977        |
| Gevinst ved salg av eiendommer                |      | 1 380 927        | 39 657           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTEK</b>                     |      | <b>2 277 592</b> | <b>1 467 634</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                        |      |                  |                  |
| Nedskrivning boligeiendom                     | 1    | 58 289           | (58 289)         |
| Lønnskostnad                                  | 2    | (119 568)        | (138 701)        |
| Annen driftskostnad                           |      | (521 183)        | (436 475)        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>                      |      | <b>(582 461)</b> | <b>(633 465)</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                         |      | <b>1 695 130</b> | <b>834 169</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                           |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 165            | 21 546           |
| Annen finansinntekt                           |      | 202 350          | 289 539          |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | (217 242)        | (293 679)        |
| Annen rentekostnad                            |      | (437 834)        | (869 094)        |
| Annen finanskostnad                           |      | (119 599)        | 0                |
| <b>SUM FINANSPOSTER</b>                       |      | <b>(571 160)</b> | <b>(851 689)</b> |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>    |      | <b>1 123 970</b> | <b>(17 520)</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4    | 0                | 167 615          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                            |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |
| <b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b> |      |                  |                  |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap   | 5    | 1 123 970        | 150 095          |
| <b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>                 |      | <b>1 123 970</b> | <b>150 095</b>   |



## Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

|                                | Note | 2021              | 2020              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>               |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>     |      |                   |                   |
| Boligeiendommer                | 1, 7 | 27 698 489        | 40 125 515        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> |      | <u>27 698 489</u> | <u>40 125 515</u> |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <u>27 698 489</u> | <u>40 125 515</u> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                |      | 17 000            | 17 000            |
| Andre kortsiktige fordringer   |      | 91 133            | 176 791           |
| <b>Sum fordringer</b>          |      | <u>108 133</u>    | <u>193 791</u>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.   | 6    | 1 704 163         | 1 324 155         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <u>1 812 296</u>  | <u>1 517 946</u>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <u>29 510 785</u> | <u>41 643 462</u> |



## Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

|                                   | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 5    | 300 000           | 300 000           |
| Annen innskutt egenkapital        | 5    | 501 402           | 501 402           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>801 402</b>    | <b>801 402</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 5, 8 | -3 109 846        | -4 233 816        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-3 109 846</b> | <b>-4 233 816</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>            |      | <b>-2 308 444</b> | <b>-3 432 414</b> |
| <b>GJELD</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 3    | 14 277 429        | 16 993 078        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 16 935 296        | 12 740 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>31 212 725</b> | <b>29 733 078</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 3    | 202 504           | 1 813 383         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 0                 | 13 252 526        |
| Leverandørgjeld                   |      | 36 856            | 37 060            |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 44 979            | 18 595            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 322 166           | 221 233           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>606 504</b>    | <b>15 342 798</b> |
| <b>SUM GJELD</b>                  |      | <b>31 819 229</b> | <b>45 075 876</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>29 510 785</b> | <b>41 643 462</b> |

Oslo, 03.06.2022

---

Fredrik Syberg  
styreleder

---

Rikke Syberg Egnell  
Styremedlem / Daglig leder

---

Petter Syberg  
styremedlem



## Syberg Investor AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

---

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Omløpsmidler

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

#### Driftsinntekter

Salg av eiendom inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter resultatføres når de optjenes.

#### 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.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.



## Syberg Investor AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### NOTE 1 ANLEGGSMIDLER

| <b>Varige driftsmidler</b>            | <b>Boligeiendommer</b> | <b>Sum varige driftsmidler</b> |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Bokført verdi pr 01.01.2021           | 40 125 515             | 40 125 515                     |
| Påkostninger                          | 531 352                | 531 352                        |
| Avgang solgte driftsmidler            | -13 016 667            | -13 016 667                    |
| Reversert nedskrivning 2021           | 58 289                 | -58 289                        |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12.2021</b> | <b>27 698 489</b>      | <b>27 698 489</b>              |

Boligeiendommene har ikke begrenset levetid og avskrives derfor ikke.

#### NOTE 2 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Lønninger             | 104 249        | 124 316        |
| Arbeidsgiveravgift    | 15 318         | 14 385         |
| <b>Sum</b>            | <b>119 568</b> | <b>138 701</b> |

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1 årsverk.

#### NOTE 3 MELLOMVÆRENDE MORSELSKAP

| <b>GJELD TIL MORSELSKAP</b>     | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld til morselskap | 202 504           | 1 813 383         |
| Langsiktig gjeld til morselskap | 14 277 429        | 16 993 078        |
| <b>SUM GJELD TIL MORSELSKAP</b> | <b>14 479 933</b> | <b>18 806 462</b> |

Lånene er usikrede rammelån og er stilt til finansiering av kjøp av fast eiendom for utleie og kjøp/utvikling av boligeiendom for videresalg. Konserninterne renter forrentes med gjennomsnittlig NIBOR + 1%-poeng.



## Syberg Investor AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

## NOTE 4 SKATT

| Årets skattekostnad                      | 2021       | 2020            |
|--|------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |            |                 |
| Betalbar skatt                           | 0          | -167 615        |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0          | 0               |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>   | <b>-167 615</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |            |                 |
| Ordinært resultat før skatt              | 1 123 970  | -17 520         |
| Permanente forskjeller                   | 0          | -14 086         |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -58 289    | -730 282        |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -1 065 681 | 0               |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>   | <b>-761 887</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |            |                 |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0          | 0               |
| Skatt på tilbakeført underskudd          | 0          | -167 615        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>   | <b>-167 615</b> |

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

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

|   | 2021       | 2020           | Endring        |
|---|------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler                       | 0          | -58 289        | -58 289        |
| <b>Sum</b>                                | <b>0</b>   | <b>-58 289</b> | <b>-58 289</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -2 851 146 | -3 916 827     | -1 065 681     |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 851 146  | 3 975 116      | 1 123 970      |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Syberg Investor AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### NOTE 5 EGENKAPITAL

| Egenkapital       | Aksjekapital   | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap       | Sum egenkapital   |
|-------------------|----------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 01.01.2021        | 300 000        | 501 402                    | -4 233 816        | -3 432 414        |
| Årets resultat    | 0              | 0                          | 1 123 970         | 1 123 970         |
| <b>31.12.2021</b> | <b>300 000</b> | <b>501 402</b>             | <b>-3 109 846</b> | <b>-2 308 444</b> |

#### NOTE 6 BANKINNSKUDD

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 30 150.

#### NOTE 7 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant i fast eiendom</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Kortsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom                      | 0                 | 13 252 526        |
| Langsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom                      | 16 935 296        | 12 740 000        |
| <b>Sum gjeld sikret ved pant i fast eiendom</b>                      | <b>16 935 296</b> | <b>25 992 526</b> |
| <b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>                      | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Boligeiendom for utleie  | 27 698 489        | 40 125 515        |
| <b>Sum</b>   | <b>27 698 489</b> | <b>40 125 515</b> |

Gjelden nedbetales når eiendommene selges.

#### NOTE 8 FORTSATT DRIFT

Selskapets egenkapital pr 31.12.2021 utgjør kr -2 308 444, mens udekket tap utgjør pr 31.12.2021 kr 3 109 846.

Selskapet har pr 31.12.2021 gjeld til morselskapet med kr 14 479 933. Lånene er usikrede rammelån og står tilbake for all annen gjeld selskapet har. Selskapet vil fortløpende vurdere behov for å konvertere gjeld til morselskap til egenkapital.

Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet for 2021.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Syberg Investor AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Syberg Investor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 123 970. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: UK3G1-O3VMH-MQXAO-UFTXF-LW00A-LPMIF



Revisors beretning 2021 for Syberg Investor AS



Oslo, 22. juni 2022  
RSM Norge

Lars Løyning  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: UK3G1-O3VMH-MQXAC-UFTXF-LW00A-LPMIF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Lars Løyning

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1140989

IP: 88.89.xxx.xxx

2022-06-22 19:15:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UK3G1-C3VMH-MQXAC-UFTXF-LW00A-LPMIF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>