



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 427 977	1 300 725
Gevinst ved salg av eiendommer		39 657	
Sum inntekter		1 467 634	1 300 725
Kostnader			
Nedskrivning boligeiendom	1, 4	58 289	788 571
Lønnskostnad	2	138 701	266 646
Tap ved salg av eiendommer			2 556 067
Annen driftskostnad	2	436 475	703 487
Sum kostnader		633 465	4 314 771
Driftsresultat		834 169	-3 014 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 546	30 267
Annen finansinntekt		289 539	
Sum finansinntekter		311 085	30 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	293 679	669 486
Annen rentekostnad		869 094	1 555 910
Sum finanskostnader		1 162 773	2 225 395
Netto finans		-851 689	-2 195 128
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 520	-5 209 175
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-167 615	
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 095	-5 209 174
Årsresultat		150 095	-5 209 175
Årsresultat etter minoritetsinteresser		150 095	-5 209 174
Totalresultat		150 095	-5 209 174



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		150 095	-4 383 912
Overført fra annen egenkapital			-825 263
Sum overføringer og disponeringer	7	150 095	-5 209 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Boligeiendommer	4, 10	40 125 515	44 986 896
Sum varige driftsmidler		40 125 515	44 986 896
Sum anleggsmidler		40 125 515	44 986 896
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 10		11 614 127
Fordringer			
Kundefordringer		17 000	17 000
Andre kortsiktige fordringer	3	176 791	13 810
Konsernfordringer	9		501 402
Krav på innbetaling av selskapskapital	4, 10		3 273 759
Sum fordringer		193 791	3 805 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 324 155	1 260 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 155	1 260 352
Sum omløpsmidler		1 517 946	16 680 451
SUM EIENDELER		41 643 462	61 667 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	7	501 402	501 402
Sum innskutt egenkapital		801 402	801 402
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udisponert resultat			
Udekket tap	7, 8	4 233 816	4 383 912
Sum opptjent egenkapital		-4 233 816	-4 383 912
Sum egenkapital		-3 432 414	-3 582 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	16 993 078	22 596 961
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	12 740 000	30 143 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Sum langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	9	1 813 383	5 072 141
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 252 526	7 217 000
Leverandørgjeld		37 060	5 840
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		18 595	7 409
Annen kortsiktig gjeld	2	221 233	206 756
Sum kortsiktig gjeld		15 342 798	12 509 146
Sum gjeld		45 075 876	65 249 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 643 462	61 667 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 500080

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 427 977	1 300 725
Gevinst ved salg av eiendommer		39 657	
Sum inntekter		1 467 634	1 300 725
Kostnader			
Nedskrivning boligeiendom	1, 4	58 289	788 571
Lønnskostnad	2	138 701	266 646
Tap ved salg av eiendommer			2 556 067
Annen driftskostnad	2	436 475	703 487
Sum kostnader		633 465	4 314 771
Driftsresultat		834 169	-3 014 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 546	30 267
Annen finansinntekt		289 539	
Sum finansinntekter		311 085	30 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	293 679	669 486
Annen rentekostnad		869 094	1 555 910
Sum finanskostnader		1 162 773	2 225 395
Netto finans		-851 689	-2 195 128
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-167 615	
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 095	-5 209 174
Årsresultat		150 095	-5 209 175
Årsresultat etter minoritetsinteresser		150 095	-5 209 174
Totalresultat		150 095	-5 209 174
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		150 095	-4 383 912
Overført fra annen egenkapital			-825 263
Sum overføringer og disponeringer	7	150 095	-5 209 175





Organisasjonsnr: 918 289 348
SYBERG INVESTOR AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Boligeiendommer 4, 10 40 125 515 44 986 896

Sum varige driftsmidler 40 125 515 44 986 896

Sum anleggsmidler 40 125 515 44 986 896

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 1, 10 11 614 127

Fordringer

Kundefordringer 17 000 17 000

Andre kortsiktige fordringer 3 176 791 13 810

Konsernfordringer 9 501 402

Krav på innbetaling av selskapskapital 4, 10 3 273 759

Sum fordringer 193 791 3 805 972

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 5 1 324 155 1 260 352

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 324 155 1 260 352

Sum omløpsmidler 1 517 946 16 680 451

SUM EIENDELER 41 643 462 61 667 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 300 000 300 000

Annen innskutt egenkapital 7 501 402 501 402

Sum innskutt egenkapital 801 402 801 402

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

Udisponert resultat 4 233 816 4 383 912

Udekket tap 7, 8



Sum opptjent egenkapital		-4 233 816	-4 383 912
Sum egenkapital		-3 432 414	-3 582 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	16 993 078	22 596 961
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	12 740 000	30 143 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Sum langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	9	1 813 383	5 072 141
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 252 526	7 217 000
Leverandørgjeld		37 060	5 840
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		18 595	7 409
Annen kortsiktig gjeld	2	221 233	206 756
Sum kortsiktig gjeld		15 342 798	12 509 146
Sum gjeld		45 075 876	65 249 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 643 462	61 667 347



Organisasjonsnr: 918 289 348
SYBERG INVESTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	300000.00	300000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Syberg & Syberg AS	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	567719.00		4392.00

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note
2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Sikkerhetsstillelse Daglig leder Styrets leder Andre nærstående



0

0

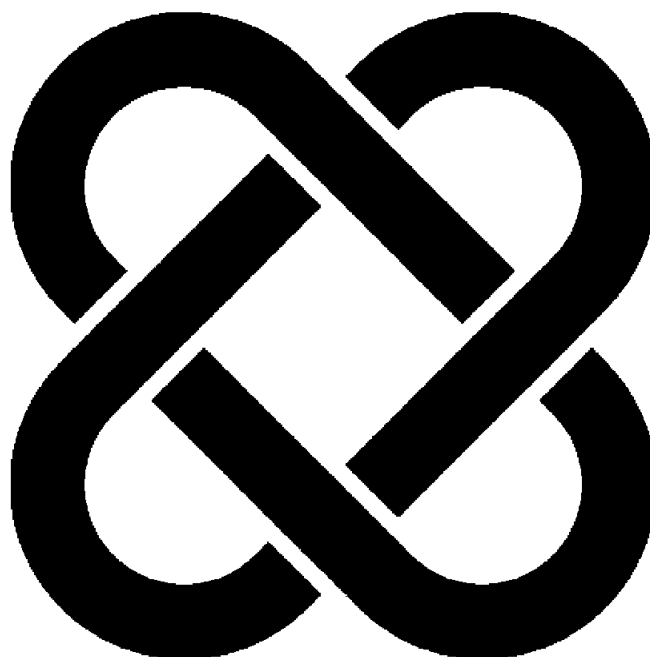
0



Årsregnskap 2020

Syberg Investor AS

org. nr. 918 289 348



Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



Syberg Investor AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter		1 427 977	1 300 725
Gevinst ved salg av eiendommer		39 657	0
SUM DRIFTSINNEKTEK		1 467 634	1 300 725
DRIFTSKOSTNADER			
Nedskrivning boligeiendom	1, 4	(58 289)	(788 571)
Tap ved salg av eiendommer		0	(2 556 067)
Lønnskostnad	2	(138 701)	(266 646)
Annen driftskostnad	2	(436 475)	(703 487)
SUM DRIFTSKOSTNAD		(633 465)	(4 314 771)
DRIFTSRESULTAT		834 169	(3 014 046)
FINANSPOSTER			
Annen renteinntekt		21 546	30 267
Annen finansinntekt		289 539	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	(293 679)	(669 486)
Annen rentekostnad		(869 094)	(1 555 910)
SUM FINANSPOSTER		(851 689)	(2 195 128)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(17 520)	(5 209 175)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	167 615	0
ÅRSRESULTAT		150 095	(5 209 175)
DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		150 095	0
Overført til udekket tap		0	(4 383 912)
Overført fra annen egenkapital		0	(825 263)
SUM DISPONERT (DEKKET)	7	150 095	(5 209 175)



Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Boligeiendommer	4, 10	40 125 515	44 986 896
Sum varige driftsmidler		<u>40 125 515</u>	<u>44 986 896</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>40 125 515</u>	<u>44 986 896</u>
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter for videresalg	1, 10	0	11 614 127
Fordringer			
Kundefordringer		17 000	17 000
Andre kortsiktige fordringer	3	176 791	13 810
Konsernfordringer	9	0	501 402
Forskuddsbetalte prosjekter	4, 10	0	3 273 759
Sum fordringer		<u>193 791</u>	<u>3 805 972</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 324 155	1 260 352
SUM OMLØPSMIDLER		<u>1 517 946</u>	<u>16 680 451</u>
SUM EIENDELER		<u>41 643 462</u>	<u>61 667 347</u>



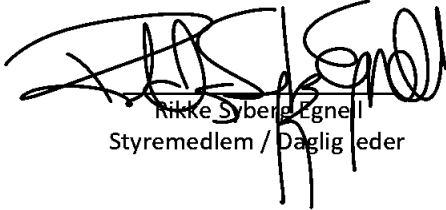
Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	7	501 402	501 402
Sum innskutt egenkapital		801 402	801 402
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7, 8	-4 233 816	-4 383 912
Sum opptjent egenkapital		-4 233 816	-4 383 912
SUM EGENKAPITAL		-3 432 414	-3 582 510
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	9	16 993 078	22 596 961
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	12 740 000	30 143 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	9	1 813 383	5 072 141
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 252 526	7 217 000
Leverandørgjeld		37 060	5 840
Skyldige offentlige avgifter		18 595	7 409
Annen kortsiktig gjeld	2	221 233	206 756
Sum kortsiktig gjeld		15 342 798	12 509 146
SUM GJELD		45 075 876	65 249 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 643 462	61 667 347

Oslo, 10.06.2021

Fredrik Syberg
styreleder



Rikke Syberg Egnell
Styremedlem / Daglig leder

Petter Syberg
styremedlem



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 opptjenes.

Varer

Eiendomsprosjekter for videresalg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.



NOTE 1 VARELAGER

Selskapets varelager bestod av boligeiendom for videresalg.

	Boligeiendom for videresalg
Bokført varelager 01.01.2020	11 614 127
Nedskrivning per 01.01.2020	788 571
Kostpris 01.01.2020	12 402 698
Solgt bolig 2020	-12 402 698
Varelager 31.12.2020	0

NOTE 2 LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	124 316	232 975
Arbeidsgiveravgift	14 385	33 468
Andre ytelser	0	203
Sum	138 701	266 646

Selskapet har i 2020 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	567 719	0
Annen godtgjørelse	4 392	0
Sum	572 111	0

Mellomværende	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld til daglig leder	26 978	0

Renter gjeld daglig leder	2020	2019
Renter	0	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 24 886, inkl. MVA.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0, inkl. MVA.



NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt (koronatiltak 2020)	-167 615	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	-167 615	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-17 520	-5 209 174
Permanente forskjeller	-14 086	2 375
Endring i midlertidige forskjeller	-730 282	788 571
Mottatt konsernbidrag	0	501 402
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	-761 887	-3 916 827

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-58 289	0	58 289
Varebeholdning	0	-788 571	-788 571
SUM	-58 289	-788 571	-730 282

Akkumulert fremførbart underskudd	-3 916 827	-3 916 827	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 975 116	4 705 397	730 282

UTSATT SKATTEFORDEL (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

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

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler	Boligeiendommer	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	44 986 896	44 986 896
Påkostninger	193 631	193 631
Ferdigstilt bolig Spania	7 475 357	7 475 357
Avgang solgte driftsmidler	-12 472 081	-12 472 081
Nedskrivning 2020	-58 289	-58 289
Anskaffelseskost pr 31.12.2020	40 125 515	40 125 515

Boligeiendommene har ikke begrenset levetid og avskrives derfor ikke.

Boligen i Spania ble ferdigstilt i 2020 og er derfor flyttet fra forskuddsbetalte prosjekter til boligeiendommer i 2020. Kostpris for boligen per 31.12.2019 var kr 3 273 759.



NOTE 5 BANKINNSKUDD

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 9 914.

NOTE 6 AKSJONÆRER

AKSJEKAPITALEN I SYBERG INVESTOR AS PR. 31.12.2020 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	300 000	300 000
SUM	1		300 000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Syberg & Syberg AS	1	100 %	100 %
TOTALT ANTALL AKSJER	1	100 %	100 %

Styreleder eier 100 % av A-aksjene i morselskapet.

Styremedlemmene eier hver 33 % av B-aksjene i morselskapet.

NOTE 7 EGENKAPITAL

EGENKAPITAL	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	300 000	501 402	-4 383 912	-3 582 510
Årets resultat	0	0	150 095	150 095
PR. 31.12.2020	300 000	501 402	-4 233 816	-3 432 414

NOTE 8 FORTSATT DRIFT

Selskapet egenkapital pr 31.12.2020 utgjør kr -3 432 414, mens udekket tap utgjør pr 31.12.2020 kr 4 233 816.

Selskapet har pr 31.12.2020 gjeld til morselskapet med kr 18 806 462. 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 2020.



NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MORSELSKAP

	2020	2019
GJELD TIL MORSELSKAP		
Kortsiktig gjeld til morselskap	1 813 383	5 072 141
Langsiktig gjeld til morselskap	16 993 078	22 596 961
SUM GJELD TIL MORSELSKAP	18 806 462	27 669 102
RENTEKOSTNADER MELLOMVÆRENDE	293 679	669 486

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.

KONSERNFORDRINGER

Fordring morselskap	31.12.2020	31.12.2019
Konsernbidrag	0	501 402

NOTE 10 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant i fast eiendom	31.12.2020	31.12.2019
Kortsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom	13 252 526	7 217 000
Langsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom	12 740 000	30 143 750
Sum gjeld sikret ved pant i fast eiendom	25 992 526	37 360 750
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Boligeiendom for utleie	40 125 515	44 986 896
Boligeiendom for videresalg	0	11 614 127
Ikke ferdigstilte boligprosjekter	0	3 273 759
Sum	40 125 515	59 874 782

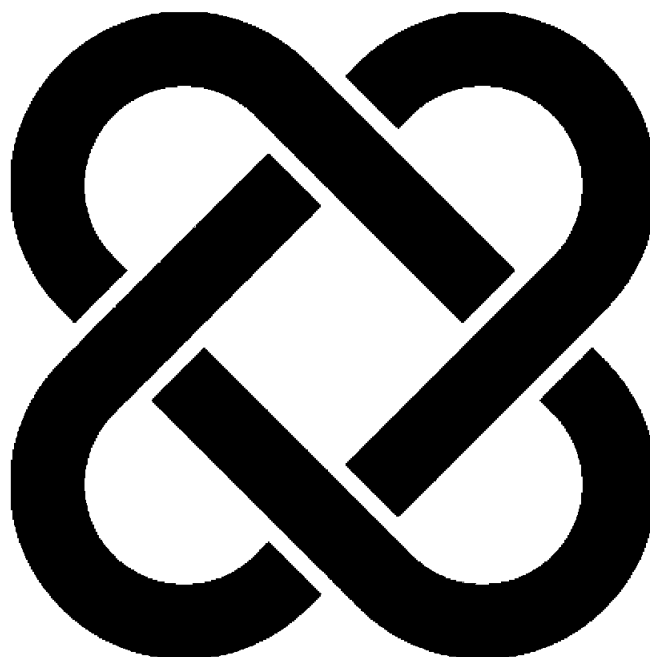
Gjelden nedbetales når eiendommene selges.



Årsregnskap 2020

Syberg Investor AS

org. nr. 918 289 348



Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



Syberg Investor AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter		1 427 977	1 300 725
Gevinst ved salg av eiendommer		39 657	0
SUM DRIFTSINNEKTEK		1 467 634	1 300 725
DRIFTSKOSTNADER			
Nedskrivning boligeiendom	1, 4	(58 289)	(788 571)
Tap ved salg av eiendommer		0	(2 556 067)
Lønnskostnad	2	(138 701)	(266 646)
Annen driftskostnad	2	(436 475)	(703 487)
SUM DRIFTSKOSTNAD		(633 465)	(4 314 771)
DRIFTSRESULTAT		834 169	(3 014 046)
FINANSPOSTER			
Annen renteinntekt		21 546	30 267
Annen finansinntekt		289 539	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	(293 679)	(669 486)
Annen rentekostnad		(869 094)	(1 555 910)
SUM FINANSPOSTER		(851 689)	(2 195 128)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(17 520)	(5 209 175)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	167 615	0
ÅRSRESULTAT		150 095	(5 209 175)
DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		150 095	0
Overført til udekket tap		0	(4 383 912)
Overført fra annen egenkapital		0	(825 263)
SUM DISPONERT (DEKKET)	7	150 095	(5 209 175)



Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Boligeiendommer	4, 10	40 125 515	44 986 896
Sum varige driftsmidler		<u>40 125 515</u>	<u>44 986 896</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>40 125 515</u>	<u>44 986 896</u>
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter for videresalg	1, 10	0	11 614 127
Fordringer			
Kundefordringer		17 000	17 000
Andre kortsiktige fordringer	3	176 791	13 810
Konsernfordringer	9	0	501 402
Forskuddsbetalte prosjekter	4, 10	0	3 273 759
Sum fordringer		<u>193 791</u>	<u>3 805 972</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 324 155	1 260 352
SUM OMLØPSMIDLER		<u>1 517 946</u>	<u>16 680 451</u>
SUM EIENDELER		<u>41 643 462</u>	<u>61 667 347</u>



Syberg Investor AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	7	501 402	501 402
Sum innskutt egenkapital		801 402	801 402
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7, 8	-4 233 816	-4 383 912
Sum opptjent egenkapital		-4 233 816	-4 383 912
SUM EGENKAPITAL		-3 432 414	-3 582 510
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	9	16 993 078	22 596 961
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	12 740 000	30 143 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 733 078	52 740 711
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	9	1 813 383	5 072 141
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 252 526	7 217 000
Leverandørgjeld		37 060	5 840
Skyldige offentlige avgifter		18 595	7 409
Annen kortsiktig gjeld	2	221 233	206 756
Sum kortsiktig gjeld		15 342 798	12 509 146
SUM GJELD		45 075 876	65 249 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 643 462	61 667 347

Oslo, 10.06.2021

Fredrik Syberg
styreleder

Rikke Syberg Egnell
Styremedlem / Daglig leder

Petter Syberg
styremedlem



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 opptjenes.

Varer

Eiendomsprosjekter for videresalg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.



NOTE 1 VARELAGER

Selskapets varelager bestod av boligeiendom for videresalg.

	Boligeiendom for videresalg
Bokført varelager 01.01.2020	11 614 127
Nedskrivning per 01.01.2020	788 571
Kostpris 01.01.2020	12 402 698
Solgt bolig 2020	-12 402 698
Varelager 31.12.2020	0

NOTE 2 LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	124 316	232 975
Arbeidsgiveravgift	14 385	33 468
Andre ytelser	0	203
Sum	138 701	266 646

Selskapet har i 2020 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	567 719	0
Annen godtgjørelse	4 392	0
Sum	572 111	0

Mellomværende	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld til daglig leder	26 978	0

Renter gjeld daglig leder	2020	2019
Renter	0	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 24 886, inkl. MVA.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0, inkl. MVA.



NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt (koronatiltak 2020)	-167 615	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	-167 615	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-17 520	-5 209 174
Permanente forskjeller	-14 086	2 375
Endring i midlertidige forskjeller	-730 282	788 571
Mottatt konsernbidrag	0	501 402
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	-761 887	-3 916 827

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-58 289	0	58 289
Varebeholdning	0	-788 571	-788 571
SUM	-58 289	-788 571	-730 282

Akkumulert fremførbart underskudd	-3 916 827	-3 916 827	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 975 116	4 705 397	730 282

UTSATT SKATTEFORDEL (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

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

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler	Boligeiendommer	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	44 986 896	44 986 896
Påkostninger	193 631	193 631
Ferdigstilt bolig Spania	7 475 357	7 475 357
Avgang solgte driftsmidler	-12 472 081	-12 472 081
Nedskrivning 2020	-58 289	-58 289
Anskaffelseskost pr 31.12.2020	40 125 515	40 125 515

Boligeiendommene har ikke begrenset levetid og avskrives derfor ikke.

Boligen i Spania ble ferdigstilt i 2020 og er derfor flyttet fra forskuddsbetalte prosjekter til boligeiendommer i 2020. Kostpris for boligen per 31.12.2019 var kr 3 273 759.



NOTE 5 BANKINNSKUDD

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 9 914.

NOTE 6 AKSJONÆRER

AKSJEKAPITALEN I SYBERG INVESTOR AS PR. 31.12.2020 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	300 000	300 000
SUM	1		300 000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Syberg & Syberg AS	1	100 %	100 %
TOTALT ANTALL AKSJER	1	100 %	100 %

Styreleder eier 100 % av A-aksjene i morselskapet.

Styremedlemmene eier hver 33 % av B-aksjene i morselskapet.

NOTE 7 EGENKAPITAL

EGENKAPITAL	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	300 000	501 402	-4 383 912	-3 582 510
Årets resultat	0	0	150 095	150 095
PR. 31.12.2020	300 000	501 402	-4 233 816	-3 432 414

NOTE 8 FORTSATT DRIFT

Selskapet egenkapital pr 31.12.2020 utgjør kr -3 432 414, mens udekket tap utgjør pr 31.12.2020 kr 4 233 816.

Selskapet har pr 31.12.2020 gjeld til morselskapet med kr 18 806 462. 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 2020.



NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MORSELSKAP

	2020	2019
GJELD TIL MORSELSKAP		
Kortsiktig gjeld til morselskap	1 813 383	5 072 141
Langsiktig gjeld til morselskap	16 993 078	22 596 961
SUM GJELD TIL MORSELSKAP	18 806 462	27 669 102
RENTEKOSTNADER MELLOMVÆRENDE	293 679	669 486

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.

KONSERNFORDRINGER

Fordring morselskap	31.12.2020	31.12.2019
Konsernbidrag	0	501 402

NOTE 10 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant i fast eiendom	31.12.2020	31.12.2019
Kortsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom	13 252 526	7 217 000
Langsiktig gjeld sikret ved pant i fast eiendom	12 740 000	30 143 750
Sum gjeld sikret ved pant i fast eiendom	25 992 526	37 360 750
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Boligeiendom for utleie	40 125 515	44 986 896
Boligeiendom for videresalg	0	11 614 127
Ikke ferdigstilte boligprosjekter	0	3 273 759
Sum	40 125 515	59 874 782

Gjelden nedbetales når eiendommene selges.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Syberg Investor AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Syberg Investor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 150 095. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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/revisionsberetninger>

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.



Revisors beretning 2020 for Syberg Investor AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringssskikk i Norge.

Oslo, 10. juni 2021
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor