



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 671 310
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIBAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Blakerveien 31
1920 SØRUMSAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Nyengen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.09.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 557 219	21 583 971
Leieinntekter		14 720 346	10 988 012
Annen driftsinntekt		2 595 705	336 012
Sum inntekter		23 873 270	32 907 996
Kostnader			
Varekostnad		5 337 940	22 370 503
Lønnskostnad	1	4 635 670	5 358 354
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 734 236	3 687 587
Annen driftskostnad		5 391 861	5 339 379
Sum kostnader		20 099 707	36 755 823
Driftsresultat		3 773 563	-3 847 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 254 498	192 821
Annen finansinntekt		2 235 100	1 936
Sum finansinntekter		4 489 598	194 757
Annen rentekostnad		9 364 276	3 372 156
Annen finanskostnad		212	
Sum finanskostnader		9 364 488	3 372 156
Netto finans		-4 874 891	-3 177 399
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 101 327	-7 025 226
Skattekostnad på resultat	3	-734 054	-1 545 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		-367 273	-5 480 089
Årsresultat		-367 273	-5 480 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-367 273	-5 480 089
Totalresultat		-367 273	-5 480 089



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-367 273	-5 480 090
Sum overføringer og disponeringer	4	-367 273	-5 480 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	168 235 820	167 867 302
Maskiner og anlegg	2, 9		
Skip og flytende installasjoner	9		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 9	792 393	736 217
Sum varige driftsmidler		169 028 213	168 603 519
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	180 000	180 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	7	1 822 656	5 863 822
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		2 253 021	2 208 021
Sum finansielle anleggsmidler		4 255 677	8 251 843
Sum anleggsmidler		173 283 890	176 855 362
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 9	10 994 382	12 277 492
Sum varer		10 994 382	12 277 492
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 036 404	1 463 134
Andre kortsiktige fordringer		16 647 787	18 792 927
Konsernfordringer	7	6 914 523	
Sum fordringer		25 598 714	20 256 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 964 693	536 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 693	536 335
Sum omløpsmidler		38 557 789	33 069 888
SUM EIENDELER		211 841 679	209 925 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 10	3 048 000	2 692 800
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	8 652 341	8 652 341
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		11 700 341	11 345 141

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4, 10, 11		
Udisponert resultat			
Udekket tap	4	7 538 638	7 171 364
Sum opptjent egenkapital		-7 538 638	-7 171 364

Sum egenkapital

4 161 703 **4 173 777**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	2 717 120	2 452 203
Sum avsetninger for forpliktelser		2 717 120	2 452 203

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	182 000 000	110 845 464
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		7 544 266	7 111 196
Sum annen langsiktig gjeld		189 544 266	117 956 660

Sum langsiktig gjeld

192 261 386 **120 408 863**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 104 654	73 494 627
Leverandørgjeld		4 054 467	7 222 027
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		567 782	338 070
Kortsiktig konserngjeld	7		261 778
Annen kortsiktig gjeld		1 691 686	4 026 109
Sum kortsiktig gjeld		15 418 589	85 342 610
Sum gjeld		207 679 975	205 751 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 841 679	209 925 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 734097

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 671 310
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIBAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Blakerveien 31
1920 SØRUMSAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Nyengen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.09.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.10.2023



Organisasjonsnr: 914 671 310
SIBAS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 557 219	21 583 971
Leieinntekter		14 720 346	10 988 012
Annen driftsinntekt		2 595 705	336 012
Sum inntekter		23 873 270	32 907 996
Kostnader			
Varekostnad		5 337 940	22 370 503
Lønnskostnad	1	4 635 670	5 358 354
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 734 236	3 687 587
Annen driftskostnad		5 391 861	5 339 379
Sum kostnader		20 099 707	36 755 823
Driftsresultat		3 773 563	-3 847 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 254 498	192 821
Annen finansinntekt		2 235 100	1 936
Sum finansinntekter		4 489 598	194 757
Annen rentekostnad		9 364 276	3 372 156
Annen finanskostnad		212	
Sum finanskostnader		9 364 488	3 372 156
Netto finans		-4 874 891	-3 177 399
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-1 101 327	-7 025 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		-734 054	-1 545 137
Årsresultat		-367 273	-5 480 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-367 273	-5 480 089
Totalresultat		-367 273	-5 480 089
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-367 273	-5 480 090
Sum overføringer og disponeringer	4	-367 273	-5 480 090





Organisasjonsnr: 914 671 310
SIBAS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 9	168 235 820	167 867 302
Maskiner og anlegg	2, 9		
Skip og flytende installasjoner	9		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 9	792 393	736 217
Sum varige driftsmidler		169 028 213	168 603 519
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	180 000	180 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	7	1 822 656	5 863 822
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		2 253 021	2 208 021
Sum finansielle anleggsmidler		4 255 677	8 251 843
Sum anleggsmidler		173 283 890	176 855 362
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 9	10 994 382	12 277 492
Sum varer		10 994 382	12 277 492
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 036 404	1 463 134
Andre kortsiktige fordringer		16 647 787	18 792 927
Konsernfordringer	7	6 914 523	
Sum fordringer		25 598 714	20 256 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	1 964 693	536 335



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 693	536 335
Sum omløpsmidler		38 557 789	33 069 888
SUM EIENDELER		211 841 679	209 925 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	3 048 000	2 692 800
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	8 652 341	8 652 341
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		11 700 341	11 345 141
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 10, 11		
Udisponert resultat			
Udekket tap	4	7 538 638	7 171 364
Sum opptjent egenkapital		-7 538 638	-7 171 364
Sum egenkapital		4 161 703	4 173 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 717 120	2 452 203
Sum avsetninger for forpliktelse		2 717 120	2 452 203
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	182 000 000	110 845 464
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		7 544 266	7 111 196
Sum annen langsiktig gjeld		189 544 266	117 956 660
Sum langsiktig gjeld		192 261 386	120 408 863
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	9 104 654	73 494 627
Leverandørgjeld		4 054 467	7 222 027
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		567 782	338 070
Kortsiktig konserngjeld	7		261 778
Annen kortsiktig gjeld		1 691 686	4 026 109
Sum kortsiktig gjeld		15 418 589	85 342 610
Sum gjeld		207 679 975	205 751 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 841 679	209 925 250



Organisasjonsnr: 914 671 310
SIBAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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 2022 Sibas Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q

Organisasjonsnr: 914 671 310



Resultatregnskap

Sibas Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		6 557 219	21 583 971
Leieinntekter		14 720 346	10 988 012
Annen driftsinntekt		2 595 705	336 012
Sum driftsinntekter		23 873 270	32 907 996
Varekostnad		5 337 940	22 370 503
Lønnskostnad	1	4 635 670	5 358 354
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 734 236	3 687 587
Annen driftskostnad		5 391 861	5 339 379
Sum driftskostnader		20 099 707	36 755 823
Driftsresultat		3 773 563	-3 847 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 254 498	192 821
Annen finansinntekt		2 235 100	1 936
Annen rentekostnad		9 364 276	3 372 156
Annen finanskostnad		212	0
Resultat av finansposter		-4 874 891	-3 177 399
Resultat før skattekostnad		-1 101 327	-7 025 226
Skattekostnad på resultat	3	-734 054	-1 545 137
Årsresultat		-367 273	-5 480 089
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		367 273	5 480 090
Sum overføringer	4	-367 273	-5 480 090

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Balanse

Sibas Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	168 235 820	167 867 302
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 9	792 393	736 217
Sum varige driftsmidler		169 028 213	168 603 519
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	180 000	180 000
Lån til foretak i samme konsern	7	1 822 656	5 863 822
Investeringer i aksjer og andeler		2 253 021	2 208 021
Sum finansielle anleggsmidler		4 255 677	8 251 843
Sum anleggsmidler		173 283 890	176 855 362
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 9	10 994 382	12 277 492
Sum varer		10 994 382	12 277 492
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 036 404	1 463 134
Andre kortsiktige fordringer		16 647 787	18 792 927
Konsernfordringer	7	6 914 523	0
Sum fordringer		25 598 714	20 256 061
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 964 693	536 335
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 964 693	536 335
Sum omløpsmidler		38 557 789	33 069 888
Sum eiendeler		211 841 679	209 925 250

Penneo Dokumentnr: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Balanse

Sibas Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 10	3 048 000	2 692 800
Overkurs	4	8 652 341	8 652 341
Sum innskutt egenkapital		11 700 341	11 345 141
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4	7 538 638	7 171 364
Sum opptjent egenkapital		-7 538 638	-7 171 364
Sum egenkapital		4 161 703	4 173 777
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	2 717 120	2 452 203
Sum avsetning for forpliktelser		2 717 120	2 452 203
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	182 000 000	110 845 464
Øvrig langsiktig gjeld		7 544 266	7 111 196
Sum annen langsiktig gjeld		189 544 266	117 956 660
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 104 654	73 494 627
Leverandørgjeld		4 054 467	7 222 027
Skyldig offentlige avgifter		567 782	338 070
Kortsiktig konserngjeld	7	0	261 778
Annen kortsiktig gjeld		1 691 686	4 026 109
Sum kortsiktig gjeld		15 418 589	85 342 610
Sum gjeld		207 679 975	205 751 474
Sum egenkapital og gjeld		211 841 679	209 925 250

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Balanse

Sibas Eiendom AS

Sørumsand,
Styret i Sibas Eiendom AS

Stig Nyengen
daglig leder/ styreleder

Elise Nyengen
styremedlem

Bente Hansen Nyengen
styremedlem

Thomas Sætren
styremedlem

Frode Hansen Nyengen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Driftsinntekter

Salg inntektsføres på leveringstidspunktet. Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående



Noter til regnskapet 2022

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, lån og sikkerhetsstillelser

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lønninger	3 827 981	4 438 376
Arbeidsgiveravgift	580 826	668 566
Pensjonskostnader	102 258	99 669
Andre ytelser	124 604	151 742
Sum	4 635 670	5 358 354
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	5	8

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger o .a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 516 306	183 555 055	3 222 464	191 293 825
Oppskrivning 1985	1 280 000	1 000 000	0	2 280 000
Oppskrivning 1989	600 000	5 400 000	0	6 000 000
Oppskrivning 1998	2 500 000	19 500 000	0	22 000 000
Tilgang	0	17 852 089	1 168 630	19 020 719
Avgang	0	-12 913 787	0	-12 913 787
Anskaffelseskost 31.12	8 896 306	214 393 357	4 391 094	227 680 757
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	0	-55 053 843	-3 598 701	-58 652 544
Balanseført verdi 31.12	8 896 306	159 339 514	792 393	169 028 213
Årets avskrivninger	0	4 572 313	161 923	4 734 236
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		10 - 100 år	5 -10 år	
Endring i avskrivningsplan				

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-734 054	-1 545 137
Skattekostnad ordinært resultat	-734 054	-1 545 137
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 101 327	-7 025 226
Permanente forskjeller	-2 235 000	1 596
Endring i midlertidige forskjeller	158 752	1 720 364
Skattepliktig inntekt	-3 177 576	-5 303 267
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	20 748 498	20 321 920	-426 578
Fordringer	4 423 777	-73 000	-4 496 777
Gevinst – og tapskonto	2 565 300	3 206 630	641 330
Avsetninger mv	-555 000	-655 000	-100 000
Sum	27 182 575	22 800 549	-4 382 025
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 832 030	-11 654 454	3 177 576
Grunnlag for utsatt skatt	12 350 545	11 146 095	-1 204 450
Utsatt skatt (22 %)	2 717 120	2 452 203	-264 917

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 692 800	8 652 341	-7 171 364
Kapitalforhøyelse	355 200		355 200
Årets resultat			-367 273
Pr 31.12	3 048 000	8 652 341	-7 538 638

Note 5 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
SIBAS Boligutvikling AS	Sørumsand	100 %	-1 391 405	-381 985	-1 773 390
Sørumsand Eiendomsutvikling AS	Sørumsand	100 %	-76 436	-392 572	-469 008
Sibas Eiendom AS					Side 9

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Noter til regnskapet 2022

Rypeveien 15 AS 100 % 24 112 26 332 -424 355

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 6 Varer

	2022	2021
Eiendomsprosjekter	10 174 602	11 694 427
Innkjøpte handelsvarer	819 779	583 065
Sum	10 994 382	12 277 492

Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost 10 994 382 12 277 492

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Andre fordringer SIBAS Boligutvikling AS	1 822 656	5 863 822
Fisjonsfordring Skanseveien 23 AS og Rypeveien 15 AS	21 216 672	18 340 099
Sum fordringer	23 039 328	24 203 921
Langsiktig gjeld til Sørumsand Eiendomsutvikling	7 472 666	7 111 196
Kortsiktig gjeld	0	261 778
Sum gjeld	7 472 666	7 372 974

Mellomværende med SIBAS Boligutvikling AS er renteberegnet med kr 192 821 i 2021 og kr 209 664 i 2020.

Note 8 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetreksmidler	130 727	173 257

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	159 200 000	124 900 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 104 654	184 340 091
Sum	191 104 654	184 340 091

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	168 235 820	135 465 425
Driftsløsøre, inventar og utstyr	792 393	736 217
Lager av varer og annen beholdning	10 994 382	12 277 492
Kundefordringer	2 036 404	1 463 134
Sum	182 058 998	149 942 269

Note 10 Fusjon

Sbas eiendom AS har vært vederlagsutstedende part i fusjoner med Rypeveien 15 AS og Skanseveien 23 AS i 2022. Ved gjennomføringen av fusjonen ble det foretatt en kapitalforhøyelse i Sbas Eiendom på til sammen kr 355.200.

Fusjonen ble gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet

Skatt på fusjonsfordringer er resultatført med kr 998.971

Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. 367 273 etter skatt, mot kr. 5 480 089 i 2021. Styret jobber kontinuerlig med å bedre selskapets likviditet. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Penneo Dokumentnøkkel: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q



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."

Elise Nyengen

Styremedlem

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-135177

IP: 193.91.xxx.xxx

2023-09-21 09:13:39 UTC



Stig Nyengen

Daglig leder

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-136960

IP: 193.91.xxx.xxx

2023-09-21 10:28:39 UTC



Stig Nyengen

Styreleder

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-136960

IP: 193.91.xxx.xxx

2023-09-21 10:28:39 UTC



Thomas Sætren

Styremedlem

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: 9578-5993-4-1533549

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-09-21 10:38:18 UTC



Frode Hansen Nyengen

Styremedlem

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-356571

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-09-21 11:41:06 UTC



Bente Hansen Nyengen

Styremedlem

På vegne av: Sibas Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-164070

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-09-25 13:20:30 UTC



Penneo DokumentID: 84HYC-6XF2Y-W4BN2-EPHJC-0IXU0-7Z88Q

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/validator>



Furusethgata 10
2050 Jessheim
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sibas Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sibas Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Elisabeth Moum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NSHAD-17LIN-AAMGX-6AAZM-SYGOW-PYSXT



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."

Elisabeth Moum

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1980801

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-10-10 16:57:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NSHAD-I7LIN-AAMGX-6AAZM-SYGOW-PYSXT

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/validator>