



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 465722

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 985 431 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SYNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Søre Volelivegen 507
3579 TORPO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tron Inge Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2026

Organisasjonsnr: 985 431 515
SYNINGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 451 805	1 784 497
Leieinntekter		1 424 186	1 341 159
Sum inntekter		4 875 991	3 125 656
Kostnader			
Varekostnad		1 086 731	823 080
Lønnskostnad	3	1 101 200	2 037 206
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	542 996	535 874
Annen driftskostnad	3	2 719 311	2 696 640
Sum kostnader		5 450 238	6 092 800
Driftsresultat		-574 247	-2 967 143
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 534 833	1 853 501
Annen renteinntekt		628 266	-454 785
Annen finansinntekt		1 068	264
Sum finansinntekter		3 164 166	1 398 980
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 614 788	1 907 063
Annen rentekostnad		333 250	312
Annen finanskostnad		370	
Sum finanskostnader		2 948 409	1 907 375
Netto finans		215 758	-508 395
Resultat før skattekostnad		-358 489	-3 475 538
Skattekostnad på resultat	5	-78 437	-764 497
Årsresultat		-280 052	-2 711 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-280 052	-2 711 041
Totalresultat		-280 052	-2 711 041
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-280 052	
Overført fra annen egenkapital			-2 711 041
Sum overføringer og disponeringer		-280 052	-2 711 041

Organisasjonsnr: 985 431 515
SYNINGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	89 058 737	68 914 906
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	545 870	718 631
Sum varige driftsmidler		89 604 607	69 633 537
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	7	28 186 251	24 750 642
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		28 286 251	24 850 642
Sum anleggsmidler		117 890 858	94 484 180
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		14 229 881	9 241 741
Sum varer		14 229 881	9 241 741
Fordringer			
Kundefordringer		99 011	91 825
Andre kortsiktige fordringer		141 100	202 187
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		240 111	294 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 087 823	11 282 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 087 823	11 282 846
Sum omløpsmidler		16 557 815	20 818 599
SUM EIENDELER		134 448 674	115 302 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	18 176 888	17 237 538
Overkurs		83 222 596	
Sum innskutt egenkapital		101 399 484	17 237 538
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		2 272 658
Udekket tap		280 052	
Sum opptjent egenkapital		-280 052	2 272 658
Sum egenkapital	8	101 119 432	19 510 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	495 974	574 411
Sum avsetninger for forpliktelser		495 974	574 411
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	25 924 018	93 207 978
Øvrig langsiktig gjeld		6 296 446	
Sum annen langsiktig gjeld		32 220 464	93 207 978
Sum langsiktig gjeld		32 716 438	93 782 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	380 246	1 816 477
Skyldig offentlige avgifter		81 820	73 290
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		150 738	120 426
Sum kortsiktig gjeld		612 804	2 010 194
Sum gjeld		33 329 242	95 792 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 448 674	115 302 778

Organisasjonsnr: 985 431 515
SYNINGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.73

Til generalforsamlingen i Syningen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Syningen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

Ledelsens 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

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Anders Nordahl

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-21 10:15:40 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsregnskap 2025

Syningen Eiendom AS

Organisasjonsnr: 985 431 515



Resultatregnskap

Syningen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 451 805	1 784 497
Leieinntekter		1 424 186	1 341 159
Sum driftsinntekter		4 875 991	3 125 656
Varekostnad		1 086 731	823 080
Lønnskostnad	3	1 101 200	2 037 206
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	542 996	535 874
Annen driftskostnad	3	2 719 311	2 696 640
Sum driftskostnader		5 450 238	6 092 800
Driftsresultat		-574 247	-2 967 143
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 534 833	1 853 501
Annen renteinntekt		628 266	-454 785
Annen finansinntekt		1 068	264
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 614 788	1 907 063
Annen rentekostnad		333 250	312
Annen finanskostnad		370	0
Resultat av finansposter		215 758	-508 395
Resultat før skattekostnad		-358 489	-3 475 538
Skattekostnad på resultat	5	-78 437	-764 497
Årsresultat		-280 052	-2 711 041
Overføringer			
Overført til udekket tap		280 052	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 711 041
Sum overføringer		-280 052	-2 711 041



Balanse

Syningen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	89 058 737	68 914 906
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	545 870	718 631
Sum varige driftsmidler		89 604 607	69 633 537
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	7	28 186 251	24 750 642
Sum finansielle anleggsmidler		28 286 251	24 850 642
Sum anleggsmidler		117 890 858	94 484 180
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		14 229 881	9 241 741
Sum varer		14 229 881	9 241 741
Fordringer			
Kundefordringer		99 011	91 825
Andre kortsiktige fordringer		141 100	202 187
Sum fordringer		240 111	294 012
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 087 823	11 282 846
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 087 823	11 282 846
Sum omløpsmidler		16 557 815	20 818 599
Sum eiendeler		134 448 674	115 302 778



Balanse

Syningen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	18 176 888	17 237 538
Overkurs		83 222 596	0
Sum innskutt egenkapital		101 399 484	17 237 538
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	0	2 272 658
Udekket tap		-280 052	0
Sum opptjent egenkapital		-280 052	2 272 658
Sum egenkapital	8	101 119 432	19 510 196
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	495 974	574 411
Sum avsetning for forpliktelser		495 974	574 411
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	25 924 018	93 207 978
Øvrig langsiktig gjeld		6 296 446	0
Sum annen langsiktig gjeld		32 220 464	93 207 978
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		366 598	1 578 977
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	7	13 648	237 500
Skyldig offentlige avgifter		81 820	73 290
Annen kortsiktig gjeld		150 738	120 426
Sum kortsiktig gjeld		612 804	2 010 194
Sum gjeld		33 329 242	95 792 582
Sum egenkapital og gjeld		134 448 674	115 302 778

Ål, 13.05.2026
Styret i Syningen Eiendom AS

Tron Inge Nilsen
styreleder

Olav Espegard
daglig leder

Øyvind Nilsen
styremedlem

Thor Olaf Bekkevold
styremedlem

Ole Andre Risnes
styremedlem

Johannes Wachter
styremedlem



Note 1 Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Virksomheten holder til i Torpo i Ål Kommune.

Virksomheten består i drift av Syningen hytte område, driver med både utvikling av hytte tomter til videresalg og har hytte felt med flere hytter til utleie. Disse heter Langstølen, Heimstølen og Syningen arena

Se hjemmesiden for mer info: <https://syningenfjellpark.no>

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Selskapets inntekter består av utvikling og salg av hyttetomter og utleie av hytter

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak kan utsatt skattefordel unnlates balanseført. Dette alternativet er valgt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Selskapet inngår i konsernet Worldwide Invest AS med kontoradresse i Øvre Eiker kommune.

Noter til regnskapet 2025

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	957 909	1 791 992
Arbeidsgiveravgift	105 787	204 503
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	37 504	40 711
Sum	1 101 200	2 037 206
Gjennomsnittlig antall årsverk	1,73	3,59

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	68 671 709	3 219 666	1 589 188	73 480 563
Tilgang	14 066	34 692 828	0	34 706 894
Avgang	-14 192 828	0 0		-14 192 828
Anskaffelseskost 31.12	54 492 947	37 912 494	1 589 188	93 994 629
Nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av-/nedskrivninger	-3 346 705	0	-1 043 317	-4 390 022
Balanseført verdi 31.12	51 146 242	37 912 494	545 871	89 604 607
Årets avskrivninger	370 235	0	172 761	542 996
Avskrivningssats	1-3 %		20 %	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	100 år		5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei		Nei	



Noter til regnskapet 2025

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-78 437	-764 497
Skattekostnad ordinært resultat	-78 437	-764 497
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-358 489	-3 475 538
Permanente forskjeller	1 955	554
Endring i midlertidige forskjeller	-1 080 979	639 656
Skattepliktig inntekt	-1 437 513	-2 835 328
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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	7 577 087	7 068 315	-508 772
Fordringer	-820 924	-1 335 907	-514 983
Gevinst - og tapskonto	-228 896	-286 120	-57 224
Sum	6 527 266	5 446 288	-1 080 979
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 272 841	-2 835 328	1 437 513
Grunnlag for utsatt skatt	2 254 425	2 610 960	356 534
Utsatt skatt (22 %)	495 974	574 411	78 438

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak kan utsatt skattefordel unnlates balanseført. Dette alternativet er valgt.

Note 6 Datterselskap

Aksjer i datterselskap er oppført til historisk kost.

Datterselskapets navn:	Syningen Vann og Avløp AS
Forretningskontor:	Norge
Eier/stemmeandel	100 %
Egenkapital pr. 01.01. nok	-957 294
Årets resultat NOK	-2 309 328
Egenkapital pr. 31.12. nok	-3 266 622

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4)



Noter til regnskapet 2025

Note 7 Konsernmellomværende

Fordringer	2025	2024
Langsiktig fordring mot Syningen Vann og Avløp AS	28 186 251	24 750 642
Sum fordringer	28 186 251	24 750 642
Gjeld	2025	2024
Gjeld til Syningen-stiftelsen	-25 924 018	-32 758 040
Gjeld til Worldwide Invest AS	0	-60 449 938
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	-13 648	-237 500
Sum gjeld	-25 937 666	-93 445 478

Mellomregninger mot selskaper i samme konsern er renteberegnet, i henhold til låneavtaler. Rentesats i tråd med armlengdes prinsipp.
Worldwide invest AS er fusjonert med Syningen Eiendom AS i i en omvendt mor/datter fusjon i slutten av 2025.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	17 237 538	0	2 272 658	0	19 510 196
Årets resultat	0	0		-280 052	-280 052
Fusjon med WWI	939 350	83 222 596	-2 272 658		81 889 288
Avgitt konsernbidrag	0			0	0
Sum	18 176 888	83 222 596	0	-280 052	101 119 432

Worldwide invest AS er fusjonert med Syningen Eiendom AS i i en omvendt mor/datter fusjon i slutten av 2025.



Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557578181843

Underskriverne



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



Navnet som returneres av Norwegian BankID QES er synlig i sertifikatet. Klikk [her](#) for å se det.

Dette dokumentet er signert med en kvalifisert elektronisk signatur levert av Norwegian BankID QES.



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk [her](#) for å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

