



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 987 461
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HYGDELIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Stasjonsveien 51C
0771 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jen H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.10.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 255 165	16 474 217
Sum inntekter		13 255 165	16 474 217
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 865 587	1 664 503
Avskrivning	4	1 555 965	1 469 931
Annen driftskostnad	2	3 472 351	6 243 124
Sum kostnader		6 893 903	9 377 558
Driftsresultat		6 361 262	7 096 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 488 171	832 637
Sum finansinntekter		2 488 171	832 637
Annen finanskostnad		9 521 370	6 029 380
Sum finanskostnader		9 521 370	6 029 380
Netto finans		-7 033 199	-5 196 743
Ordinært resultat før skattekostnad		-671 937	1 899 916
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-141 289	431 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		-530 648	1 468 193
Årsresultat		-530 648	1 468 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8		1 034 732
Overføringer annen egenkapital	8	-530 648	433 461
Sum overføringer og disponeringer		-530 648	1 468 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	892 147	750 858
Sum immaterielle eiendeler		892 147	750 858
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	95 648 276	95 832 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	3 281 719	3 313 588
Sum varige driftsmidler		98 929 995	99 145 868
Sum anleggsmidler		99 822 142	99 896 726
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	66 852	162 999
Andre fordringer	6	79 191 232	48 314 517
Sum fordringer		79 258 084	48 477 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 626	403 127
Sum omløpsmidler		79 488 710	48 880 643
SUM EIENDELER		179 310 852	148 777 369
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	463 000	463 000
Overkurs	8	1 972 968	1 972 968
Sum innskutt egenkapital		2 435 968	2 435 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 952 830	-1 722 182
Sum opptjent egenkapital		-1 952 830	-1 722 182
Sum egenkapital		483 138	713 786
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	172 145 736	144 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		172 145 736	144 200 000
Sum langsiktig gjeld		172 145 736	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	95 909	174 109
Skyldige offentlige avgifter		124 856	137 565
Annen kortsiktig gjeld	6	6 461 213	3 551 909
Sum kortsiktig gjeld		6 681 978	3 863 583
Sum gjeld		178 827 714	148 063 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 310 852	148 777 369



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 753316

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 987 461
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HYGDELIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Stasjonsveien 51C
0771 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jen H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.10.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.10.2024



Organisasjonsnr: 989 987 461
HYGGELIG UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 255 165	16 474 217
Sum inntekter		13 255 165	16 474 217
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 865 587	1 664 503
Avskrivning	4	1 555 965	1 469 931
Annen driftskostnad	2	3 472 351	6 243 124
Sum kostnader		6 893 903	9 377 558
Driftsresultat		6 361 262	7 096 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 488 171	832 637
Sum finansinntekter		2 488 171	832 637
Annen finanskostnad		9 521 370	6 029 380
Sum finanskostnader		9 521 370	6 029 380
Netto finans		-7 033 199	-5 196 743
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-671 937	1 899 916
		-141 289	431 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		-530 648	1 468 193
Årsresultat		-530 648	1 468 193
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8		1 034 732
Overføringer annen egenkapital	8	-530 648	433 461
Sum overføringer og disponeringer		-530 648	1 468 193



Organisasjonsnr: 989 987 461
HYGGELIG UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	892 147	750 858
Sum immaterielle eiendeler		892 147	750 858

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	95 648 276	95 832 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	3 281 719	3 313 588
Sum varige driftsmidler		98 929 995	99 145 868

Sum anleggsmidler		99 822 142	99 896 726
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	66 852	162 999
Andre fordringer	6	79 191 232	48 314 517
Sum fordringer		79 258 084	48 477 516

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 626	403 127
--	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		79 488 710	48 880 643
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		179 310 852	148 777 369
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	463 000	463 000
Overkurs	8	1 972 968	1 972 968
Sum innskutt egenkapital		2 435 968	2 435 968

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-1 952 830	-1 722 182
Sum opptjent egenkapital		-1 952 830	-1 722 182

Sum egenkapital		483 138	713 786
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	172 145 736	144 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		172 145 736	144 200 000
Sum langsiktig gjeld		172 145 736	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	95 909	174 109
Skyldige offentlige avgifter		124 856	137 565
Annen kortsiktig gjeld	6	6 461 213	3 551 909
Sum kortsiktig gjeld		6 681 978	3 863 583
Sum gjeld		178 827 714	148 063 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 310 852	148 777 369



Organisasjonsnr: 989 987 461
HYGGELIG UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	926.00	463000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
HYGGELIG EIENDOM AS	500.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1629360.00	1457725.00
<u>Arbeidsiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	236227.00	206778.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1865587.00	1664503.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Hyggelig Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Hyggelig Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	1 629 360	1 457 725
Arbeidsgiveravgift	236 227	206 778
Sum	<u>1 865 587</u>	<u>1 664 503</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	0	291 848
Endring utsatt skatt	-141 289	139 875
Årets totale skattekostnad	<u>-141 289</u>	<u>431 723</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-671 937	1 899 917
Permanente forskjeller	29 718	62 458
Endring i midlertidige forskjeller	7 839	813 797
Alminnelig inntekt	-634 380	2 776 172
Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 449 592
Ytet konsernbidrag	0	-1 326 580
Årets skattegrunnlag	<u>-634 380</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-3 420 832	-3 454 184
Utestående fordringer	0	41 191
Sum	<u>-3 420 832</u>	<u>-3 412 993</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-634 380	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 055 212</u>	<u>-3 412 993</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-892 147	-750 858



Hyggelig Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

	Leiligheter	Bygninger og annen fast eiendom	Tomt	Inventar og utstyr	Prosjekt utvikling inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	57 575 359	30 169 563	13 622 300	6 013 844	307 591	107 688 657
Tilgang kjøpte driftsmidler	638 141	623 821	0	0	0	1 261 962
Anskaffelseskost 31.12.	58 213 500	30 793 384	13 622 300	6 013 844	307 591	108 950 619
Akk.avskrivning 31.12.	-3 708 536	-2 250 742	0	-4 061 346	0	-10 020 624
Balanseført pr. 31.12.	54 504 964	28 542 642	13 622 300	1 952 498	307 591	98 929 995
Årets avskrivninger	183 871	668 486	0	703 608	0	1 555 965
Økonomisk levetid	100 år	100 år		5-20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Med bakgrunn i selskapets bokførte kostnader og investeringer i vedlikehold av eiendommene, samt den generelle markedsutviklingen for eiendommer i Oslo har selskapet endret regnskapsmessig avskrivningssats fra og med regnskapsåret 2018.

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Lån Sparebanken Sør	-172 145 736	-144 200 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Leiligheter og næringsseksjoner	98 929 995	99 145 868



Hyggelig Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Velliveien 15 AS	0	45 742
S & J Eiendom AS	4 561 471	4 344 825
Hyggelig Eiendom AS	72 445 076	43 833 408
Sum	<u>77 006 547</u>	<u>48 223 975</u>

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Avsatt konsernbidrag	0	-1 326 580
Sognsvannsveien 30 AS	-1 885 059	-1 251 285
Sum	<u>-1 885 059</u>	<u>-2 577 865</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	926	463 000
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:			
		Ordinære aksjer	Eierandel
HYGGELIG EIENDOM AS		500	100 %

Note 8 - Egenkapital

Selskapet har mottatt konsernbidrag uten skattemessig virkning på kr 300 000,- fra morselskap, Hyggelig Eiendom AS.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	463 000	1 972 968	-1 722 181	713 787
Årsresultat	0	0	-530 648	-530 648
Mottatt konsernbidrag	0	0	300 000	300 000
Egenkapital 31.12.2023	<u>463 000</u>	<u>1 972 968</u>	<u>-1 952 829</u>	<u>483 139</u>

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Langsiktig lån Sparebanken Sør	-172 145 736	-144 200 000

Selskapet inngår i konsernet Hyggelig Eiendom AS og det er stilt sikkerhet i eiendommer i søsterselskap for den samlede gjeld som er tatt opp i konsern.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	98 929 995	99 145 868

Det er stillet samlet pant for selskapets låneengasjement som følger:

Eiendommer i Hyggelig Utvikling AS; kr. 261 mill,
Eiendom i søsterselskap Sognsvannsveien 30 AS; kr. 50 mill,
Eiendom i søsterselskap Velliveien 15 AS; kr. 65 mill



Hyggelig Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

i tillegg har selskapets private eiere har stillet pant i egen eiendom med kr. 24 mill.



BankID Signing
Jan Harald Jørgensen
2024-10-12

Til generalforsamlingen i Hyggelig Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hyggelig Utvikling AS som viser et underskudd på kr 530.648. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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. 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.

A: Mølleparken 4
0459 Oslo

T: 23 05 94 55
E: post@rbas.no

F: NO 875 868 632
W: www.rbas.no



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 12. oktober 2024

RevisionsBureauet AS

Jan H Jørgensen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

A: Mølleparken 4
0459 Oslo

T: 23 05 94 55
E: post@rbas.no

F: NO 875 868 632
W: www.rbas.no