



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 677 972  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S&J EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Hyggelig Eiendom As  
Stasjonsveien 51A  
0771 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Jen Halvard Holm Ramstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	97 557	90 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 557</b>	<b>90 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 557</b>	<b>-90 624</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	496 199	1 076 409
Annen finansinntekt		63 132	52 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>559 331</b>	<b>1 128 748</b>
Annen finanskostnad		659 148	774 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>659 148</b>	<b>774 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-99 817</b>	<b>354 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-197 374	264 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 000 000	1 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	16 000 000	16 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	3 165 345	3 454 142
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 165 345</b>	<b>3 454 142</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>432</b>	<b>431</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 165 777</b>	<b>3 454 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 165 777</b>	<b>20 454 573</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-5 219 253	-5 021 878
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 219 253</b>	<b>-5 021 878</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 119 253</b>	<b>-4 921 878</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 000 000	20 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 259 629	4 360 097
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 259 629</b>	<b>24 360 097</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 259 629</b>	<b>24 360 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	996 390	991 210
Annen kortsiktig gjeld		29 011	25 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 025 401</b>	<b>1 016 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 285 030</b>	<b>25 376 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 165 777</b>	<b>20 454 573</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 569118

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 677 972  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S&J EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Hyggelig Eiendom As  
Stasjonsveien 51A  
0771 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap 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: Jen Halvard Holm Ramstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 985 677 972  
S&J EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	97 557	90 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 557</b>	<b>90 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 557</b>	<b>-90 624</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	496 199	1 076 409
Annen finansinntekt		63 132	52 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>559 331</b>	<b>1 128 748</b>
Annen finanskostnad		659 148	774 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>659 148</b>	<b>774 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-99 817</b>	<b>354 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-197 374	264 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-197 374</b>	<b>264 058</b>



Organisasjonsnr: 985 677 972  
S&J EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler 1 000 000 1 000 000

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

Sum finansielle 16 000 000 16 000 000

anleggsmidler 16 000 000 16 000 000

Sum anleggsmidler 17 000 000 17 000 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer 7 3 165 345 3 454 142

3 165 345 3 454 142

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

432 431

Sum omløpsmidler 3 165 777 3 454 573

SUM EIENDELER 20 165 777 20 454 573

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Sum innskutt egenkapital 2, 9 100 000 100 000

100 000 100 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital 9 -5 219 253 -5 021 878

-5 219 253 -5 021 878

Sum egenkapital -5 119 253 -4 921 878

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	20 000 000	20 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 259 629	4 360 097
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 259 629</b>	<b>24 360 097</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 259 629</b>	<b>24 360 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	996 390	991 210
Annen kortsiktig gjeld		29 011	25 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 025 401</b>	<b>1 016 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 285 030</b>	<b>25 376 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 165 777</b>	<b>20 454 573</b>



Organisasjonsnr: 985 677 972  
S&J EIENDOM 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	100.00	1000.00	100000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hyggelig Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

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

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Det er ikke utbetalt honorar eller ytelser til selskapets styre. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**





## S&j Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 driftsmiddelet 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 vil 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.



## S&j Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hyggelig Eiendom AS	100	100 %	100 %

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.  
Det er ikke utbetalt honorar eller ytelser til selskapets styre.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

#### Note 4 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-197 375	264 058
Resultatført konsernbidrag	-496 199	-1 076 409
Alminnelig inntekt	-693 574	-812 351
Anvendt fremførbart underskudd	0	-264 058
Mottatt konsernbidrag	496 199	1 076 409
Årets skattegrunnlag	-197 375	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-5 176 071	-4 978 696
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 176 071	-4 978 696
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 176 071	-4 978 696
Sum	0	0



## S&j Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap

Forretningskontor

S&j Eiendom AS

C/o Hyggelig Eiendom As Stasjonsveien 51a  
0771 OSLO 0301 Oslo

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Velliveien 15 AS	01.01.2018	Oslo	100 %	389 371	1 026 321	16 000 000

Selskapet har mottatt netto etter skatt 387 054,- i konsernbidrag fra datterselskapet Velliveien 15 AS

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Kassekreditt	996 390	991 210
Langsiktig gjeld	20 000 000	20 000 000
Sum pantsikret gjeld	<u>20 996 390</u>	<u>20 991 210</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Aksjer i Velliveien 15 AS	16 000 000	16 000 000

Sparebanken Sør har registrert følgende pant ;  
Aksjer i datterselskapet Velliveien 15 AS  
Pant i driftstilbehør - NOK 3 000 000,-  
Pant i enkle krav/fordringer NOK 2 000 000,-  
Det er i tillegg stilt kausjon fra aksjonærer i mor selskap (konsern)

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernselskaper	3 165 345	3 454 142
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Hyggelig Utvikling AS	4 259 629	4 175 968



## S&j Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har tapt egenkapitalen og styret er klar over sin handlingsplikt. Styret har iverksatt tiltak for å styrke selskapets resultat og balanse.

Selskapets løpende forpliktelser dekkes av morselskap i konsern.

Med denne bakgrunn mener styret at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	-5 021 878	-4 921 878
Årsresultat	0	-197 375	-197 375
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 219 253</b>	<b>-5 119 253</b>

---



Til generalforsamlingen i S&J Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert S&J Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 197.374. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

A: Mølleparken 4  
0459 Oslo

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

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



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 16 mai 2022  
RevisionsBureauet AS

Jan H. Jørgensen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

A: Mølleparken 4  
0459 Oslo

T: 23 05 94 55  
E: [post@rbas.no](mailto:post@rbas.no)

F: NO 875 868 632  
W: [www.rbas.no](http://www.rbas.no)