



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 879 166
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HYGDELIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Hyggelig Eiendom AS
Stasjonsveien 51A
0771 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.10.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		276 373	364 224
Sum kostnader		276 373	364 224
Driftsresultat		-276 373	-364 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		866 468	2 117 095
Annen finansinntekt	2	40 062 356	26 649 971
Sum finansinntekter		40 928 824	28 767 066
Annen finanskostnad		4 316 089	2 562 305
Sum finanskostnader		4 316 089	2 562 305
Netto finans		36 612 735	26 204 761
Ordinært resultat før skattekostnad		36 336 362	25 840 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 336 362	25 840 537
Årsresultat		36 336 362	25 840 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	36 336 362	25 840 537
Sum overføringer og disponeringer		36 336 362	25 840 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	44 509 802	44 509 802
Andre fordringer	5		6 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		44 509 802	51 309 802
Sum anleggsmidler		44 509 802	51 309 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	25 772 812	40 390 297
Sum fordringer		25 772 812	40 390 297
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 060 313	13 116
Sum omløpsmidler		35 833 125	40 403 413
SUM EIENDELER		80 342 927	91 713 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	-20 000	-20 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 213 461	2 377 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		1 213 461	2 377 100
Sum egenkapital		1 223 461	2 387 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		41 001 109
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 724 367	1 724 367
Sum annen langsiktig gjeld		1 724 367	42 725 476
Sum langsiktig gjeld		1 724 367	42 725 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	6 756	7 943
Annen kortsiktig gjeld	6	77 388 343	46 592 696
Sum kortsiktig gjeld		77 395 099	46 600 639
Sum gjeld		79 119 466	89 326 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 342 927	91 713 215



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 752404

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 879 166
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HYGGELIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Hyggelig Eiendom AS
Stasjonsveien 51A
0771 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.10.2024

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 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, 14.10.2024

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: 927 879 166
HYGGELIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		276 373	364 224
Sum kostnader		276 373	364 224
Driftsresultat		-276 373	-364 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		866 468	2 117 095
Annen finansinntekt	2	40 062 356	26 649 971
Sum finansinntekter		40 928 824	28 767 066
Annen finanskostnad		4 316 089	2 562 305
Sum finanskostnader		4 316 089	2 562 305
Netto finans		36 612 735	26 204 761
Ordinært resultat før skattekostnad		36 336 362	25 840 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 336 362	25 840 537
Årsresultat		36 336 362	25 840 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	36 336 362	25 840 537
Sum overføringer og disponeringer		36 336 362	25 840 537



Øvrig langsiktig gjeld	5	1 724 367	1 724 367
Sum annen langsiktig gjeld		1 724 367	42 725 476
Sum langsiktig gjeld		1 724 367	42 725 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	6 756	7 943
Annen kortsiktig gjeld	6	77 388 343	46 592 696
Sum kortsiktig gjeld		77 395 099	46 600 639
Sum gjeld		79 119 466	89 326 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 342 927	91 713 215



Organisasjonsnr: 927 879 166
HYGGELIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	100.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Driv Eiendom AS	150.00	50.00%	Ordinære aksjer
S og H AS	150.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Hyggelig Utvikling AS	100.00%	100.00%	183138.00	-530648.00
S&J Eiendom AS	100.00%	100.00%	-4482443.00	
Sognsvannsveien 30 AS	100.00%	100.00%	379263.00	678451.00
Hyggelig Bygg AS	100.00%	100.00%	-354195.00	-135394.00

Selskapet har mottatt kr 866 468,- i konsernbidrag fra datterselskapet Sognsvannsveien 30 AS. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Navn Forretningskontor



Hyggelig Eiendom AS

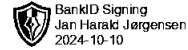
C/o Hyggelig Eiendom As
Stasjonsveien 51a 0771
OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Hyggelig Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hyggelig Eiendom AS som viser et overskudd på kr 36.336.362. 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 (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 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, 10. 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



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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.

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 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 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 Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Salgsinntekter

Finansinntekter består i det vesentlige av salg av aksjer i datterselskap.

Note 3 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	36 336 362	25 840 537
Permanente forskjeller	0	1 109
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	61 299	0
Resultatført konsernbidrag	-866 468	-2 117 095
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>-38 618 235</u>	<u>-26 256 313</u>
Alminnelig inntekt	-3 087 042	-2 531 762
Mottatt konsernbidrag	<u>866 468</u>	<u>2 117 095</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2 220 574</u>	<u>-414 667</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-11 281 567</u>	<u>-9 060 993</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 281 567	-9 060 993
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-11 281 567</u>	<u>-9 060 993</u>
Sum	0	0



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap
Hyggelig Eiendom AS

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

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Hyggelig Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-530 648	183 138	18 749 994
S&J Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	0	-4 482 443	100 000
Sognsvannsveien 30 AS	Oslo	100 %	100 %	678 451	379 263	25 639 808
Hyggelig Bygg AS	Oslo	100 %	100 %	-135 394	-354 195	20 000
Sum				12 409	-4 274 237	44 509 802

Selskapet har mottatt kr 866 468,- i konsernbidrag fra datterselskapet Sognsvannsveien 30 AS.

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
	0	41 001 109
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
	44 509 802	44 509 802
<i>Konserngjeld - fusjonsgjeld</i>	2023	2022
	1 724 368	1 724 367

Datterselskapet Hyggelig Utvikling AS har tatt opp lån i Sparebanken Sør. Det er gitt pant i samtlige eiendommer i konsernet med datterselskap for disse lånene.

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Datterselskap i konsern	25 674 588	40 339 901
Mellomværende med selskap i konsernet renteberegnes med 2% p.a.		
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Hyggelig utvikling AS	-72 145 076	-43 753 125
Velliveien 15 AS	-3 195 091	-2 771 564
Sum	<u>-75 340 167</u>	<u>-46 524 689</u>
Mellomværende med selskap i konsernet renteberegnes med 2% p.a.		



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	2 357 100	2 387 100
Årsresultat	0	36 336 362	36 336 362
Ekstraordinært utbytte i løpet av året	0	-37 500 000	-37 500 000
Egenkapital 31.12.	30 000	1 193 462	1 223 462

Ekstraordinært utbytte er utdelt på bakgrunn av revidert mellombalanse pr 31.07.2023.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Driv Eiendom AS	150	50 %
S og H AS	150	50 %
Sum	300	100 %