



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 21.09.2021 - 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 Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	84 488	
Sum inntekter		84 488	
Kostnader			
Annen driftskostnad		255 771	
Sum kostnader		255 771	
Driftsresultat		-171 283	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		876 182	
Annen finansinntekt	5	561 632	
Sum finansinntekter		1 437 814	
Annen finanskostnad		2 749 968	
Sum finanskostnader		2 749 968	
Netto finans		-1 312 155	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 483 438	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 483 438	0
Årsresultat		-1 483 438	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-1 483 438	
Sum overføringer og disponeringer		-1 483 438	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	62 154 309	
Lån til foretak i samme konsern	4	26 711 821	
Andre fordringer	7	6 800 000	
Sum finansielle anleggsmidler		95 666 130	
Sum anleggsmidler		95 666 130	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	8 900 341	
Sum fordringer		8 900 341	
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		442 795	
Sum investeringer		442 795	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673	
Sum omløpsmidler		9 343 809	0
SUM EIENDELER		105 009 939	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 8	30 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	8	-20 000	
Sum innskutt egenkapital		10 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 463 437	
Sum opptjent egenkapital	9	-1 463 437	
Sum egenkapital		-1 453 437	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	78 714 990	
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 724 367	
Sum annen langsiktig gjeld		80 439 357	
Sum langsiktig gjeld		80 439 357	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		455 185	
Annen kortsiktig gjeld	4	25 568 835	
Sum kortsiktig gjeld		26 024 019	
Sum gjeld		106 463 376	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 009 939	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 896323

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 21.09.2021 - 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 Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 27.08.2022



Organisasjonsnr: 927 879 166
HYGGELIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	84 488	
Sum inntekter		84 488	
Kostnader			
Annen driftskostnad		255 771	
Sum kostnader		255 771	
Driftsresultat		-171 283	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		876 182	
Annen finansinntekt	5	561 632	
Sum finansinntekter		1 437 814	
Annen finanskostnad		2 749 968	
Sum finanskostnader		2 749 968	
Netto finans		-1 312 155	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 483 438	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 483 438	0
Årsresultat		-1 483 438	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-1 483 438	
Sum overføringer og disponeringer		-1 483 438	



Organisasjonsnr: 927 879 166
HYGGELIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	62 154 309	
Lån til foretak i samme konsern	4	26 711 821	
Andre fordringer	7	6 800 000	
Sum finansielle anleggsmidler		95 666 130	

Sum anleggsmidler		95 666 130	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	4	8 900 341	
Sum fordringer		8 900 341	

Investeringer

Andre finansielle instrumenter		442 795	
Sum investeringer		442 795	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673	
--	--	-----	--

Sum omløpsmidler		9 343 809	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		105 009 939	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 8	30 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-20 000	
Sum innskutt egenkapital		10 000	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-1 463 437	
Sum opptjent egenkapital	9	-1 463 437	



Sum egenkapital		-1 453 437	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	78 714 990	
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 724 367	
Sum annen langsiktig gjeld		80 439 357	
Sum langsiktig gjeld		80 439 357	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		455 185	
Annen kortsiktig gjeld	4	25 568 835	
Sum kortsiktig gjeld		26 024 019	
Sum gjeld		106 463 376	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 009 939	0



Organisasjonsnr: 927 879 166
HYGGELIG 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	300.00	100.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ramstad og Røssberg Holding AS	300.00	100.00%	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
3

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%	280325.00	-439173.00
Caspar Storms vei 17 AS	100.00%	100.00%	6995637.00	189504.00
S&J Eiendom AS	100.00%	100.00%	-5119253.00	-197375.00
Sognsvannsveien 30 AS	100.00%	100.00%	376657.00	683423.00
Heggelibakken 2 AS	100.00%	100.00%	182207.00	-108480.00
Hyggelig Bygg AS	100.00%	100.00%	14287.00	

Selskapet har mottatt kr 876 182,- i konsernbidrag fra datterselskapet Sognsvannsveien 30 AS. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei



<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Ramstad & Røssberg Holding AS	C/o Hyggelig Eiendom AS Stasjonsveien 51a 0771 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Hyggelig 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. Selskapet er nystiftet i 2021 med påfølgende konsernfusjon

Regnskapet er avgitt under forutsetning om videre drift.

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 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.



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - 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	Eier- andel	Stemme- andel
Ramstad og Røssberg Holding AS	300	100 %	100 %



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap

Forretningskontor

Ramstad & Røssberg Holding AS

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

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Hyggelig Utvikling AS Caspar Storms vei 17 AS	Oslo	100 %	100 %	-439 173	280 325	18 749 994
S&J Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	189 504	6 995 637	17 664 507
Sognsvannsveien 30 AS	Oslo	100 %	100 %	-197 375	-5 119 253	100 000
Heggelibakken 2 AS	Oslo	100 %	100 %	683 423	376 657	25 639 808
Hyggelig Bygg AS	Oslo	100 %	100 %	-108 480	182 207	422 795
Sum				0	14 287	20 000
Sum				127 899	2 729 860	62 597 104

Selskapet har mottatt kr 876 182,- i konsernbidrag fra datterselskapet Sognsvannsveien 30 AS.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer

2021

Sognsvannsveien 30 AS
Caspar Storms vei 17 AS
Sum

2 270 341
26 711 821
28 982 162

Mellomværende med selskap i konsernet renteberegnes med 2% p.a.

Gjeld

2021

S&J Eiendom AS
Annen kortsiktig gjeld
Hyggelig utvikling AS
Velliveien 15 AS
Sum

-1 136 177
-32 517
-21 836 675
-2 354 887
-25 360 256

Mellomværende med selskap i konsernet renteberegnes med 2% p.a.

Note 5 - Salgsinntekter

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



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag: **2021**

Ordinært resultat før skattekostnad	-1 483 437
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	244 040
Resultatført konsernbidrag	-876 182
Alminnelig inntekt	-2 115 579
Mottatt konsernbidrag	876 182
Årets skattegrunnlag	<u>-1 239 397</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2021**

Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	-1 724 367
Sum	<u>-1 724 367</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 646 326
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-10 370 693
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-10 370 693</u>
Sum	0

Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld **2021**

	78 714 990
--	------------

Pantsatte eiendeler **2021**

	62 154 309
--	------------

2021

Lån til aksjonær i morselskap	6 600 000
-------------------------------	-----------

2021

Konserngjeld - fusjonsgjeld	1 724 367
-----------------------------	-----------

Selskapet har ytt aksjonærlån til aksjonærer i morselskap på totalt kr 6 600 000,-. Aksjonærlånet, som er ulovlig da det ikke er tilstrekkelig egenkapital i selskapet, er innrapportert via aksjonærregisteroppgaven 2021 for morselskapet Ramstad & Røssberg Holding AS.

Aksjene i datterselskapene samt eiendommene som er eid av datterselskapene er stilt som pant for lånene som er tatt opp i Sparebanken Sør.



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Årsresultat	0	-1 483 437	-1 483 437
Kontantinnskudd	30 000	0	30 000
Egenkapital 31.12.	30 000	-1 483 437	-1 453 437

Note 9 - Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen.

Selskapet er morselskap i konsern som driver med utleie av leiligheter og næringseiendom. Selskapets datterselskap utvikler eiendomsporteføljen og alle datterselskapene har eiendommer til markedsverdi som er vesentlig over bokførtverdi, det er gjennomført salg av to datterselskap i februar 2022 som styrker og gir morselskapet positiv egenkapital. Regnskapet er avlagt under forutsetning om videre drift.



Til generalforsamlingen i Hyggelig Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hyggelig Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.483.438. 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 og daglig leder) 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>

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr. 6.600.000 til aksjonærer i morselskapet og konsernspiss Ramstad og Røssberg Holding AS. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret/daglig leder.

Oslo, 9. august 2022
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