



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 557 279  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HYGDELIG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stasjonsveien 51A  
0771 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: 20.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	121 114	37 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>121 114</b>	<b>37 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 114</b>	<b>-37 080</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 572 814	3 067 098
Annen finansinntekt		526 718	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 099 532</b>	<b>3 067 100</b>
Annen finanskostnad		1 978 110	927 834
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 978 110</b>	<b>927 834</b>
<b>Netto finans</b>		<b>121 422</b>	<b>2 139 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>308</b>	<b>2 102 186</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		331 387
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>308</b>	<b>1 770 799</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308</b>	<b>1 770 799</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	8		1 400 000
Overføringer annen egenkapital	8	308	370 799
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308</b>	<b>1 770 799</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	47 647 145	30 000 000
Lån til foretak i samme konsern	5	17 963 091	
Investeringer i aksjer og andeler		2 210 000	2 210 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>67 820 236</b>	<b>32 210 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 820 236</b>	<b>32 210 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 540 456	1 400 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 540 456</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>104 099</b>	<b>1 011</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 644 555</b>	<b>1 401 011</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 464 791</b>	<b>33 611 011</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	-20 000	-20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen egenkapital	8	444 937	444 629
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>444 937</b>	<b>444 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>454 937</b>	<b>454 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	66 714 990	29 214 990
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 714 990</b>	<b>29 214 990</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 714 990</b>	<b>29 214 990</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 938	
Betalbar skatt	6		349 019
Annen kortsiktig gjeld	5	6 216 926	3 592 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 294 864</b>	<b>3 941 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 009 854</b>	<b>33 156 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 464 791</b>	<b>33 611 011</b>



## Hyggelig Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### 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.

##### *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 23% 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 2017

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300 kr	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Svein Røssberg, styremedlem	50	50 %
Jen H.H. Ramstad, Styrets leder	50	50 %
Sum	100	100 %

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

*Ytelser til ledende personer*

Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det ble ytt et lån stort kr 2 700 000,- til hver av aksjonærene i 2017. Lånet er innberettet på aksjonærregisteroppgangen 2017.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2017	2016
Revisjon	26 063	18 688
Andre tjenester	27 563	5 281

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskapet har mottatt kr 1 572 814,- i konsernbidrag fra datterselskapet Hyggelig Utvikling AS. Beløpet er resultatført i sin helhet.

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2017	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Hyggelig Utvikling AS	Oslo	100 %	1 539 751	659 457	30 000 000
Caspar Storms vei 17 AS	Oslo	100 %	548 503	5 058 910	17 547 145
Sum			2 088 254	5 718 367	47 547 145



## Hyggelig Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lån til foretak i samme konsern	17 963 091	0
<i>Gjeld</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hyggelig utvikling AS	-6 050 984	-2 132 526

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Betalbar skatt	0	349 019
Endring utsatt skatt	0	-17 632
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>331 387</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	308	2 102 186
Permanente forskjeller	-308	1 123
Resultatført konsernbidrag	-1 572 814	-3 067 098
Endring i midlertidige forskjeller	0	70 530
Alminnelig inntekt	<u>-1 572 814</u>	<u>-893 259</u>
Mottatt konsernbidrag	<u>1 572 814</u>	<u>2 289 334</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1 396 075</u>
Betalbar skatt (24%) av årets skattegrunnlag	0	349 019

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Datterselskapene Hyggelig Utvikling AS og Caspar Storms vei 17 AS har stilt pant for lånet.	66 714 990	29 214 990

#### Note 8 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2017	30 000	-20 000	444 630	454 630
Årsresultat	0	0	308	308
Egenkapital 31.12.2017	<u>30 000</u>	<u>-20 000</u>	<u>444 938</u>	<u>454 938</u>



Til generalforsamlingen i Hyggelig Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hyggelig Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av 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>



**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

*Andre forhold*

Selskapet har gitt lån på kr 5.540.456 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8–7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet.

Oslo, 30. juni 2018  
RevisionsBureauet AS



Jan H Jørgensen  
Registrert revisor