



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: 30.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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 | 2016 | 2015 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 37 080 | 43 826 |
| Sum kostnader | | 37 080 | 43 826 |
| Driftsresultat | | -37 080 | -43 826 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | 3 067 098 | 3 000 000 |
| Annen finansinntekt | | 2 | 2 |
| Sum finansinntekter | | 3 067 100 | 3 000 002 |
| Annen finanskostnad | | 927 834 | 967 257 |
| Sum finanskostnader | | 927 834 | 967 257 |
| Netto finans | | 2 139 266 | 2 032 745 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 102 186 | 1 988 919 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 331 387 | 536 909 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 770 799 | 1 452 010 |
| Årsresultat | | 1 770 799 | 1 452 010 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | 8 | 1 400 000 | |
| Overføringer annen egenkapital | 8 | 370 799 | 1 452 010 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 770 799 | 1 452 010 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | | | 128 188 |
| Sum varige driftsmidler | | | 128 188 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 2 210 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 32 210 000 | 30 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 32 210 000 | 30 128 188 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 5 | 1 400 000 | 1 384 576 |
| Sum fordringer | | 1 400 000 | 1 384 576 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 011 | 4 961 |
| Sum omløpsmidler | | 1 401 011 | 1 389 537 |
| SUM EIENDELER | | 33 611 011 | 31 517 725 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2, 8 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | -20 000 | -20 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 | 10 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 444 629 | 1 473 831 |
| Sum opptjent egenkapital | | 444 629 | 1 473 831 |
| Sum egenkapital | | 454 629 | 1 483 831 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | | 17 632 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 17 632 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 29 214 990 | 29 412 812 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 29 214 990 | 29 412 812 |
| Sum langsiktig gjeld | | 29 214 990 | 29 430 444 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | 15 806 |
| Betalbar skatt | 6 | 349 019 | 519 953 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 3 592 373 | 67 691 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 941 392 | 603 450 |
| Sum gjeld | | 33 156 382 | 30 033 894 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 611 011 | 31 517 725 |



Hyggelig Eiendom AS

Årsberetning 2016

Hyggelig Eiendom AS

Adresse: Stasjonsveien 51 A, 0771 OSLO

Org.nr: 999 557 279

Virksomhetens art

Hyggelig Eiendom AS driver med Investeringsselskap. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Årsresultatet ble 1 770 799 kroner.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er tilstede.

Likestilling

Selskapet har i 2016 ikke sysselsatt noen ansatte, men styret har hatt to medlemmer. Styret har bestått av to menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Overskuddet i Hyggelig Eiendom AS på 1 770 799 kroner foreslås disponert som følger:

| | | |
|--------------------------------|-----------|--------|
| Utbytte | 1 400 000 | kroner |
| Overføringer annen egenkapital | 370 799 | kroner |

Oslo, 30. juni 2017

Styret for Hyggelig Eiendom AS

Jen Ramstad
styreleder/daglig leder

Svein Røssberg
styremedlem



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

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 spesifisert 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 24% 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 2016

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

Det er ikke utbetalt honorar eller andre ytelser til selskapets styre.

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

Det ble ytt et lån stort kr 700 000,- til hver av aksjonærene i 2016. Lånet er innberettet på aksjonærregisteroppgaven 2016. Det er foreslått utbytte på totalt kr 1 400 000,- som i sin helhet skal motregnes mot det nevnte lån.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|
| Revisjon | 18 688 | 27 906 |
| Andre tjenester | 5 281 | 0 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskapet har mottatt kr 3 067 098,- i konsernbidrag fra datterselskapet Stasjonsveien 51/53 AS. Beløpet er resultatført i sin helhet.

| Selskap | Kontor | Eierandel | Resultat 2016 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|------------------------|--------|-----------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| Stasjonsveien 51/53 AS | Oslo | 100 % | 2 117 942 | 1 405 240 | 30 000 000 |
| Synergi Helse AS | Oslo | 9 % | 260 000 | 4 086 000 | 2 210 000 |
| Sum | | | 2 377 942 | 5 491 240 | 32 210 000 |



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

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

| <i>Fordringer</i> | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 0 | 1 384 576 |
| <i>Gjeld</i> | 2016 | 2015 |
| Stasjonsveien 51/53 AS | -2 132 526 | 0 |

Note 6 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 349 019 | 519 953 |
| Endring utsatt skatt | -17 632 | 16 956 |
| Årets totale skattekostnad | <u>331 387</u> | <u>536 909</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2016 | 2015 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 102 186 | 1 988 919 |
| Permanente forskjeller | 1 123 | 4 860 |
| Resultatført konsernbidrag | -3 067 098 | -3 000 000 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>70 530</u> | <u>-68 028</u> |
| Alminnelig inntekt | -893 259 | -1 074 249 |
| Mottatt konsernbidrag | <u>2 289 334</u> | <u>3 000 000</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>1 396 075</u> | <u>1 925 751</u> |
| Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag | 349 019 | 519 953 |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2016 | 2015 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>0</u> | <u>70 530</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>0</u> | <u>70 530</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor) | 0 | 17 632 |



Hyggelig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 7 - Fordringer og gjeld

| | | |
|---|-------------|-------------|
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2016 | 2015 |
| | 29 214 990 | 29 412 812 |

Datterselskapet Stasjonsveien 51/53 AS har stilt pant for lånet.

Note 8 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2016 | 30 000 | -20 000 | 1 473 831 | 1 483 831 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 1 770 799 | 1 770 799 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | -1 400 000 | -1 400 000 |
| Tilleggsutbytte i løpet av året | 0 | 0 | -1 400 000 | -1 400 000 |
| Egenkapital 31.12.2016 | 30 000 | -20 000 | 444 630 | 454 630 |



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 1 770 799. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.



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.

Beskrivelse av revisors oppgaver og plikter er gitt i vedlegg 1 til revisjonsberetningen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30.06.2017, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo 29. august 2017
RevisionsBureauet AS

Jan H Jørgensen
Registrert revisor



Vedlegg 1

Beskrivelse av revisors oppgaver og plikter

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.