



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 220 821
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST 1 AS
Forretningsadresse: Festningsveien 5
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kenneth Høitomt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 04.02.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 14 227 | 19 901 |
| Gevinst salg av eiendom | | 0 | 2 502 469 |
| Leieinntekt | | 940 500 | 1 029 100 |
| Sum inntekter | | 954 727 | 3 551 470 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 4 562 000 | 34 911 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 282 078 | 282 078 |
| Annen driftskostnad | | 626 009 | 391 785 |
| Sum kostnader | | 5 470 087 | 708 774 |
| Driftsresultat | | -4 515 360 | 2 842 696 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 836 | 6 530 |
| Sum finansinntekter | | 5 836 | 6 530 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 188 282 | 281 374 |
| Annen rentekostnad | | 3 184 729 | 571 112 |
| Sum finanskostnader | | -3 373 010 | -852 486 |
| Netto finans | | -3 367 174 | -845 957 |
| Resultat før skattekostnad | | -7 882 534 | 1 996 740 |
| Skattekostnad | | -549 361 | 439 291 |
| Årsresultat | | -7 333 173 | 1 557 449 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 3 | 3 784 767 | 4 002 874 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 3 | 255 885 | 319 856 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Leiligheter til salg | 1, 3 | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Sum varer | | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 500 | 82 500 |
| Konsernfordringer | 4 | 5 641 378 | 0 |
| Sum fordringer | | 5 658 878 | 82 500 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum omløpsmidler | | 82 021 802 | 24 622 762 |
| SUM EIENDELER | | 86 062 454 | 28 945 491 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 90 000 | 90 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 860 935 | 5 552 731 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 0 | 0 |
| Udekket tap | 5 | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 0 | 549 361 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 549 361 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 749 299 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 43 554 961 | 9 201 929 |
| Leverandørgjeld | | 14 762 711 | 156 866 |
| Betalbar skatt | | 0 | 125 206 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 31 064 | 32 475 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 5 641 378 | 2 953 097 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 288 279 | 4 083 889 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 76 278 394 | 16 553 461 |
| Sum gjeld | | 82 111 518 | 23 302 761 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 86 062 454 | 28 945 491 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 347608

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 220 821
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST 1 AS
Forretningsadresse: Festningsveien 5
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kenneth Høitomt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 11.04.2024



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 14 227 | 19 901 |
| Gevinst salg av eiendom | | 0 | 2 502 469 |
| Leieinntekt | | 940 500 | 1 029 100 |
| Sum inntekter | | 954 727 | 3 551 470 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 4 562 000 | 34 911 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 282 078 | 282 078 |
| Annen driftskostnad | | 626 009 | 391 785 |
| Sum kostnader | | 5 470 087 | 708 774 |
| Driftsresultat | | -4 515 360 | 2 842 696 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 836 | 6 530 |
| Sum finansinntekter | | 5 836 | 6 530 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 188 282 | 281 374 |
| Annen rentekostnad | | 3 184 729 | 571 112 |
| Sum finanskostnader | | -3 373 010 | -852 486 |
| Netto finans | | -3 367 174 | -845 957 |
| Resultat før skattekostnad | | -7 882 534 | 1 996 740 |
| Skattekostnad | | -549 361 | 439 291 |
| Årsresultat | | -7 333 173 | 1 557 449 |



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 3 | 3 784 767 | 4 002 874 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 3 | 255 885 | 319 856 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Leiligheter til salgs | 1, 3 | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Sum varer | | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 500 | 82 500 |
| Konsernfordringer | 4 | 5 641 378 | 0 |
| Sum fordringer | | 5 658 878 | 82 500 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum omløpsmidler | | 82 021 802 | 24 622 762 |
| SUM EIENDELER | | 86 062 454 | 28 945 491 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 90 000 | 90 000 |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 860 935 | 5 552 731 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 0 | 0 |
| Udekket tap | 5 | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 0 | 549 361 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 0 | 549 361 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 749 299 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 43 554 961 | 9 201 929 |
| Leverandørgjeld | | 14 762 711 | 156 866 |
| Betalbar skatt | | 0 | 125 206 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 31 064 | 32 475 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 5 641 378 | 2 953 097 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 288 279 | 4 083 889 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 76 278 394 | 16 553 461 |
| Sum gjeld | | 82 111 518 | 23 302 761 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 86 062 454 | 28 945 491 |



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp



Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 5641378.00 | 0.00 |

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | | |

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | | |

Kortsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 32048775.00 | 2953097.00 |

| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | | |

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
| | |

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer



Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 14 227 | 19 901 |
| Gevinst salg av eiendom | | 0 | 2 502 469 |
| Leieinntekt | | 940 500 | 1 029 100 |
| Sum driftsinntekter | | 954 727 | 3 551 470 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | -4 562 000 | -34 911 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | -282 078 | -282 078 |
| Annen driftskostnad | | -626 009 | -391 785 |
| Sum driftskostnader | | -5 470 087 | -708 774 |
| Driftsresultat | | -4 515 360 | 2 842 696 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 836 | 6 530 |
| Sum finansinntekter | | 5 836 | 6 530 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | -188 282 | -281 374 |
| Annen rentekostnad | | -3 184 729 | -571 112 |
| Sum finanskostnader | | -3 373 010 | -852 486 |
| Netto finans | | -3 367 174 | -845 957 |
| Resultat før skattekostnad | | -7 882 534 | 1 996 740 |
| Skattekostnad | | 549 361 | -439 291 |
| Årsresultat | | -7 333 173 | 1 557 449 |



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 3 | 3 784 767 | 4 002 874 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 3 | 255 885 | 319 856 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Sum anleggsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Leiligheter til salg | 1, 3 | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Sum varer | | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 500 | 82 500 |
| Kortsiktige konsernfordringer | 4 | 5 641 378 | 0 |
| Sum fordringer | | 5 658 878 | 82 500 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum omløpsmidler | | 82 021 802 | 24 622 762 |
| SUM EIENDELER | | 86 062 454 | 28 945 491 |



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 90 000 | 90 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 860 935 | 5 552 731 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Sum egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | | 0 | 549 361 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 549 361 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 43 554 961 | 9 201 929 |
| Leverandørgjeld | | 14 762 711 | 156 866 |
| Betalbar skatt | | 0 | 125 206 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 31 064 | 32 475 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 5 641 378 | 2 953 097 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 288 279 | 4 083 889 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 76 278 394 | 16 553 461 |
| Sum gjeld | | 82 111 518 | 23 302 761 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 86 062 454 | 28 945 491 |

Indre Østfold, 03.04.2024

Kenneth Høitomt
styrets leder

Hans Kristian Lundblad
styremedlem / daglig leder



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). 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 planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres opp i balansen 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 driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivninger 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 eiendelene genererer.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene periodiseres over leiekontrakten.

Varebeholdning

Eiendom for videresalg er bokført som omløpsmiddel.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 1 - Leiligheter til salg

Leiligheter til salg er nedvurdert med kr. 4 562 000 og kostnaden er vist som varekostnad



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

| Varige driftsmidler | Driftsløsøre, inventar o.l | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | Sum |
|--|-------------------------------|--|------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 639 712 | 5 764 803 | 6 404 515 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 639 712 | 5 764 803 | 6 404 515 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -319 856 | -1 761 929 | -2 081 785 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -383 827 | -1 980 036 | -2 363 863 |
| Balanseført verdi pr 31.12 | 255 885 | 3 784 767 | 4 040 652 |
| Årets av- og nedskrivninger | 63 971 | 218 107 | 282 078 |
| Økonomisk levetid | 0 | 0 - 50 | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

Note 3 - Gjeld og pantstillelser

| | |
|---|------------|
| Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 3 739 508 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 61 676 365 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 79 800 000 |

Sammenligningstall 2022 er omarbeidet vedrørende byggelån klassifisert som kortsiktig.

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Fordringer

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------|------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 5 641 378 | 0 |

Kortsiktig gjeld

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 32 048 775 | 2 953 097 |

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Sum |
|-------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 90 000 | 5 552 731 | 5 642 731 |
| Årsresultat | 0 | -7 333 173 | -7 333 173 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 5 641 378 | 5 641 378 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 90 000 | 3 860 935 | 3 950 935 |



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 6 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 1 | 90 000 | 90 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Hk Invest1 AS | 1 | 100,00 | Ordinære |

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 14 227 | 19 901 |
| Gevinst salg av eiendom | | 0 | 2 502 469 |
| Leieinntekt | | 940 500 | 1 029 100 |
| Sum driftsinntekter | | 954 727 | 3 551 470 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | -4 562 000 | -34 911 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | -282 078 | -282 078 |
| Annen driftskostnad | | -626 009 | -391 785 |
| Sum driftskostnader | | -5 470 087 | -708 774 |
| Driftsresultat | | -4 515 360 | 2 842 696 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 836 | 6 530 |
| Sum finansinntekter | | 5 836 | 6 530 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | -188 282 | -281 374 |
| Annen rentekostnad | | -3 184 729 | -571 112 |
| Sum finanskostnader | | -3 373 010 | -852 486 |
| Netto finans | | -3 367 174 | -845 957 |
| Resultat før skattekostnad | | -7 882 534 | 1 996 740 |
| Skattekostnad | | 549 361 | -439 291 |
| Årsresultat | | -7 333 173 | 1 557 449 |

Pemseo Dokumentnøkkel: N6LN-YFEM-A2DQA-8TEEL-A7B0D-CEUSO



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 3 784 767 | 4 002 874 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2 | 255 885 | 319 856 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Sum anleggsmidler | | 4 040 652 | 4 322 730 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Leiligheter til salg | 1 | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Sum varer | | 75 760 687 | 23 052 611 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 500 | 82 500 |
| Kortsiktige konsernfordringer | 3 | 5 641 378 | 0 |
| Sum fordringer | | 5 658 878 | 82 500 |
| Bankinnskudd | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum bankinnskudd | | 602 238 | 1 487 650 |
| Sum omløpsmidler | | 82 021 802 | 24 622 762 |
| SUM EIENDELER | | 86 062 454 | 28 945 491 |

Pemneo Dokumentnøkkel: N6LN-YFEM-A2DQA-8TEEL-A7B0D-CEUSO



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 90 000 | 90 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 3 860 935 | 5 552 731 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Sum egenkapital | | 3 950 935 | 5 642 731 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | | 0 | 549 361 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 549 361 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 833 125 | 6 199 938 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 43 554 961 | 9 201 929 |
| Leverandørgjeld | 3 | 14 762 711 | 156 866 |
| Betalbar skatt | | 0 | 125 206 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 31 064 | 32 475 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | 5 641 378 | 2 953 097 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 288 279 | 4 083 889 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 76 278 394 | 16 553 461 |
| Sum gjeld | | 82 111 518 | 23 302 761 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 86 062 454 | 28 945 491 |

Indre Østfold, 03.04.2024

Kenneth Høitomt
styrets leder

Hans Kristian Lundblad
styremedlem / daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: N6LN-YFYM-A2DQA-8TEEL-A7B0D-CEUSO



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). 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 planmessig. Langsiktiggjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres opp i balansen 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 nedskrivninger 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 eiendelene genererer.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene periodiseres over leiekontrakten.

Varebeholdning

Eiendom for videresalg er bokført som omløpsmiddel.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 1 - Leiligheter til salg

Leiligheter til salg er nedvurdert med kr. 4 562 000 og kostnaden er vist som varekostnad



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

| Varige driftsmidler | Driftsløsøre, inventar o.l | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | Sum |
|--|-------------------------------|--|------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 639 712 | 5 764 803 | 6 404 515 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 639 712 | 5 764 803 | 6 404 515 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -319 856 | -1 761 929 | -2 081 785 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -383 827 | -1 980 036 | -2 363 863 |
| Balansført verdi pr 31.12 | 255 885 | 3 784 767 | 4 040 652 |
| Årets av- og nedskrivninger | 63 971 | 218 107 | 282 078 |
| Økonomisk levetid | 0 | 0 - 50 | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Fordringer

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------|------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 5 641 378 | 0 |

Kortsiktig gjeld

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 32 048 775 | 2 953 097 |

Note 4 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Sum |
|-------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 90 000 | 5 552 731 | 5 642 731 |
| Årsresultat | 0 | -7 333 173 | -7 333 173 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 5 641 378 | 5 641 378 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 90 000 | 3 860 935 | 3 950 935 |

Note 5 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 1 | 90 000 | 90 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Hk Invest1 AS | 1 | 100,00 | Ordinære |

Pemneo Dokumentnøkkel: N6LN-YFEM-A2DQA-8TEEL-A7B0D-CEUSO



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 3 739 508 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 49 388 086 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 79 800 000 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Mer om gjeld

Sammenligningstill 2022 er omarbeidet vedrørende byggelån klassifisert som kortsiktig

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Kristian Lundblad

Daglig leder og styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-234382

IP: 109.74.xxx.xxx

2024-04-03 16:49:52 UTC



Kenneth Høitomt

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-234364

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-04-03 21:38:07 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: N6LN-YFEM-A2DQA-8TEEL-A7B0D-CEUSO



Til generalforsamlingen i Eiendom invest 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendom invest 1 AS. 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 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 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 og daglig leder (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 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.



 Smaalenene
revisjon AS

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 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 er å anse 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>

SMAALENENE REVISJON AS

digitalt signert

Håvard W. Løken
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 1BP55-LSDV0-IP7HM-TP5GZ-U37Y3-YECIV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Håvard Waage Løken

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-399519

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-04-04 04:41:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1BP55-LSDV0-IP7HM-TP5GZ-U37Y3-YECIV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>