



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 013 073  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HJEM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Otto Vinje  
Lokes veg 45  
7033 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Otto Vinje  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	90 180	40 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>90 180</b>	<b>40 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 180</b>	<b>-40 620</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 564	34 341
Annen finanskostnad		191 394	9 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 958</b>	<b>43 691</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 958</b>	<b>-43 691</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-386 138</b>	<b>-84 311</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-84 950	-16 488
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-301 188</b>	<b>-67 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-301 188</b>	<b>-67 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-301 187	-67 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-301 187</b>	<b>-67 823</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	101 438	16 488
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>101 438</b>	<b>16 488</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 438</b>	<b>16 488</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>5 322 776</b>	<b>4 841 879</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 394	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 394</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	3	<b>258 623</b>	<b>470 760</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 582 793</b>	<b>5 312 639</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 684 231</b>	<b>5 329 127</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-369 010	-67 823
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-369 010</b>	<b>-67 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-329 010</b>	<b>-27 823</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 850 000	3 815 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 143 880	1 534 341
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 993 880</b>	<b>5 349 341</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 993 880</b>	<b>5 349 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			7 609
Annen kortsiktig gjeld		19 361	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 361</b>	<b>7 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 013 241</b>	<b>5 356 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 684 231</b>	<b>5 329 127</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 304610

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 013 073  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HJEM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Otto Vinje  
Lokes veg 45  
7033 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Otto Vinje  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.02.2023

---

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: 928 013 073  
HJEM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	90 180	40 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>90 180</b>	<b>40 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 180</b>	<b>-40 620</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 564	34 341
Annen finanskostnad		191 394	9 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 958</b>	<b>43 691</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 958</b>	<b>-43 691</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-386 138</b>	<b>-84 311</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-84 950	-16 488
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-301 188</b>	<b>-67 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-301 188</b>	<b>-67 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-301 187	-67 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-301 187</b>	<b>-67 823</b>



Organisasjonsnr: 928 013 073  
HJEM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	101 438	16 488
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>101 438</b>	<b>16 488</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 438</b>	<b>16 488</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	5 322 776	4 841 879
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 394	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 394</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	258 623	470 760
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 582 793</b>	<b>5 312 639</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 684 231</b>	<b>5 329 127</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-369 010	-67 823
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-369 010</b>	<b>-67 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-329 010</b>	<b>-27 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 850 000	3 815 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 143 880	1 534 341
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 993 880</b>	<b>5 349 341</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 993 880</b>	<b>5 349 341</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		7 609
Annen kortsiktig gjeld	19 361	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 361</b>	<b>7 609</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 013 241</b>	<b>5 356 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 684 231</b>	<b>5 329 127</b>



Organisasjonsnr: 928 013 073  
HJEM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	1.00	40000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
VS Eiendomsutvikling AS	22000.00	55.00%	Ordinære aksjer
ES-Holding AS	10000.00	25.00%	Ordinære aksjer
SSL Holding AS	8000.00	20.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	40000.00	100.00%	

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
Årsregnskap Hjem Invest AS.pdf	Sjøflot, Eirik	08.03.1989	31.01.2023 17:32
Årsregnskap Hjem Invest AS.pdf	Vinje, Otto Svein	24.07.1975	26.01.2023 13:01
Årsregnskap Hjem Invest AS.pdf	Lien, Steffen Skjetne	23.07.1995	26.01.2023 18:40
Årsregnskap Hjem Invest AS.pdf	Samstad, Andre	04.04.1986	26.01.2023 14:59

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: laCGcUnXjpsuckOaJvQZ.lq9iBi7bhXt1+ggRoA+M2w=



Hjem Invest AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

---

25.01.2023

Side 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9tBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	90 180	40 620
Driftsresultat		-90 180	-40 620
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 564	34 341
Annen finanskostnad		191 394	9 350
Netto finansposter		-295 958	-43 691
Ordinært resultat før skattekostnad		-386 138	-84 311
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-84 950	-16 488
Årsresultat		-301 188	-67 823
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-301 187	-67 823

25.01.2023

Side 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9iBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	<u>101 438</u>	<u>16 488</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>101 438</u>	<u>16 488</u>
Sum anleggsmidler		<u>101 438</u>	<u>16 488</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	2	<u>5 322 776</u>	<u>4 841 879</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>1 394</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>1 394</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>258 623</u>	<u>470 760</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 582 793</u>	<u>5 312 639</u>
Sum eiendeler		<u>5 684 231</u>	<u>5 329 127</u>

25.01.2023

Side 3



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9tBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-369 010	-67 823
Sum opptjent egenkapital		-369 010	-67 823
Sum egenkapital		-329 010	-27 823
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 850 000	3 815 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 143 880	1 534 341
Sum annen langsiktig gjeld		5 993 880	5 349 341
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	7 609
Annen kortsiktig gjeld		19 361	0
Sum kortsiktig gjeld		19 361	7 609
Sum gjeld		6 013 241	5 356 950
Sum egenkapital og gjeld		5 684 231	5 329 127

31. desember 2022

Otto Svein Vinje  
Styreleder

Eirik Sjøflot  
Styremedlem

Steffen Skjetne Lien  
Styremedlem

Andre Samstad  
Styremedlem

25.01.2023

Side 4



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9iBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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

Varebeholdning er bygg under oppføring.

#### 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.

#### Note 2 - Varelager - Bygg under oppføring

Dette er en boligeiendom som er under oppføring. Påløpt kostnader er innenfor antatt salgsverdi

	2022	2021
Stubbansvegen 47, Trondheim	5 322 776	4 841 879

#### Note 3 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen ansatte og ikke krav om bundre skattetreksinnskudd.

#### Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 000	1	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
VS Eiendomsutvikling AS	22 000	55 %	55 %
ES-Holding AS	10 000	25 %	25 %
SSL Holding AS	8 000	20 %	20 %
Sum	40 000	100 %	100 %

25.01.2023

Side 5



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9iBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	40 000	-67 823	-27 823
Årsresultat	0	-301 187	-301 187
Kontantinnskudd	40 000	0	40 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>80 000</b>	<b>-369 010</b>	<b>-289 010</b>

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet anser at det ligger betydelig merverdi i bygget under oppføring slik at det reelt sett er større aktiva enn passiva i selskapet.

#### Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte og ikke krav om tjenstepensjon. Selskapet har fravalgt revisjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	1 621 603	1 534 341

Lånet er gitt på forretningsmessig vilkår.

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
	-3 850 000	-3 815 000

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
	0	3 815 000

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
	-5 322 776	-4 841 879

#### Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
25.01.2023		Side 6



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: laCGcUnXjpsudkOaJvQZJq9tBi7bhXl1+ggRoA+M2w=



## Hjem Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

Endring utsatt skatt	-84 950	-16 488
Årets totale skattekostnad	-84 950	-16 488
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-386 137	-84 311
Permanente forskjeller	0	9 365
Endring i midlertidige forskjeller	-5 322 776	0
Årets skattegrunnlag	-5 708 913	-74 946
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Varebeholdning	5 322 776	0
Sum	5 322 776	0
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-5 783 859	-74 946
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-461 083	-74 946
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-101 438	-16 488
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	-84 950	
Beregnet skattekostnad	-84 950	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

