



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 219	0
Annen driftskostnad		812 172	127 758
Sum kostnader		834 390	127 758
Driftsresultat		-834 390	-127 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		242 180	146 076
Annen rentekostnad		761 404	526 605
Annen finanskostnad		0	410
Sum finanskostnader		1 003 584	673 091
Netto finans		-1 003 584	-673 091
Resultat før skattekostnad		-1 837 974	-800 849
Skattekostnad	2, 3	-404 354	-176 187
Årsresultat		-1 433 620	-624 662
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 433 620	-624 662
Sum overføringer og disponeringer		-1 433 620	-624 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	681 979	277 625
Sum immaterielle eiendeler		681 979	277 625
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	6 643 407	0
Sum varige driftsmidler		6 643 407	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 325 386	277 625
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	0	12 973 475
Sum varer		0	12 973 475
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 542	0
Sum fordringer		2 542	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum omløpsmidler		9 075	12 973 475
SUM EIENDELER		7 334 461	13 251 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	0
Udekket tap	8	2 427 292	993 672
Sum opptjent egenkapital		-2 427 292	-993 672
Sum egenkapital		-2 387 292	-953 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 000 000	5 808 706
Langsiktig konserngjeld	9	3 635 263	2 756 873
Sum annen langsiktig gjeld		9 635 263	8 565 579
Sum langsiktig gjeld		9 635 263	8 565 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	4 698 444
Leverandørgjeld		24 817	916 148
Annen kortsiktig gjeld		61 672	24 600
Sum kortsiktig gjeld		86 489	5 639 192
Sum gjeld		9 721 753	14 204 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 334 461	13 251 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 422488

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 219	0
Annen driftskostnad		812 172	127 758
Sum kostnader		834 390	127 758
Driftsresultat		-834 390	-127 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		242 180	146 076
Annen rentekostnad		761 404	526 605
Annen finanskostnad		0	410
Sum finanskostnader		1 003 584	673 091
Netto finans		-1 003 584	-673 091
Resultat før skattekostnad		-1 837 974	-800 849
Skattekostnad	2, 3	-404 354	-176 187
Årsresultat		-1 433 620	-624 662
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 433 620	-624 662
Sum overføringer og disponeringer		-1 433 620	-624 662



Organisasjonsnr: 928 013 073
HJEM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	681 979	277 625
Sum immaterielle eiendeler		681 979	277 625
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	6 643 407	0
Sum varige driftsmidler		6 643 407	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 325 386	277 625
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	0	12 973 475
Sum varer		0	12 973 475
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 542	0
Sum fordringer		2 542	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum omløpsmidler		9 075	12 973 475
SUM EIENDELER		7 334 461	13 251 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	0
Udekket tap	8	2 427 292	993 672
Sum opptjent egenkapital		-2 427 292	-993 672
Sum egenkapital		-2 387 292	-953 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	6 000 000	5 808 706
Langsiktig konserngjeld	9	3 635 263	2 756 873
Sum annen langsiktig gjeld		9 635 263	8 565 579
Sum langsiktig gjeld		9 635 263	8 565 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		0	4 698 444
Leverandørgjeld		24 817	916 148
Annen kortsiktig gjeld		61 672	24 600
Sum kortsiktig gjeld		86 489	5 639 192
Sum gjeld		9 721 753	14 204 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 334 461	13 251 100



Organisasjonsnr: 928 013 073
HJEM INVEST 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. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. 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 skattemessig 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. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6665626.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6665626.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



22219.00 0.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
6643407.00 0.00

Årets av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
22219.00 0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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



Årsregnskap for
HJEM INVEST AS
928013073
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



HJEM INVEST AS
928 013 073

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-22 219	0
Annen driftskostnad		-812 172	-127 758
Sum driftskostnader		-834 390	-127 758
Driftsresultat		-834 390	-127 758
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-242 180	-146 076
Annen rentekostnad		-761 404	-526 605
Annen finanskostnad		0	-410
Sum finanskostnader		-1 003 584	-673 091
Netto finans		-1 003 584	-673 091
Resultat før skattekostnad		-1 837 974	-800 849
Skattekostnad	2, 3	404 354	176 187
Årsresultat		-1 433 620	-624 662
Overføringer			
Udekket tap		-1 433 620	-624 662
Sum overføringer		-1 433 620	-624 662



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	681 979	277 625
Sum immaterielle eiendeler		681 979	277 625
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	6 643 407	0
Sum varige driftsmidler		6 643 407	0
Sum anleggsmidler		7 325 386	277 625
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	0	12 973 475
Sum varer		0	12 973 475
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 542	0
Sum fordringer		2 542	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 533	0
Sum omløpsmidler		9 075	12 973 475
SUM EIENDELER		7 334 461	13 251 100



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-2 427 292	-993 672
Sum opptjent egenkapital		-2 427 292	-993 672
Sum egenkapital		-2 387 292	-953 672
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 000 000	5 808 706
Langsiktig konserngjeld	9	3 635 263	2 756 873
Sum annen langsiktig gjeld		9 635 263	8 565 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	4 698 444
Leverandørgjeld		24 817	916 148
Annen kortsiktig gjeld		61 672	24 600
Sum kortsiktig gjeld		86 489	5 639 192
Sum gjeld		9 721 753	14 204 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 334 461	13 251 100

TRONDHEIM, 08.05.2025

Otto Svein Vinje
styrets leder

Andre Samstad
styremedlem



HJEM INVEST AS
928 013 073

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



HJEM INVEST AS
928 013 073

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret og har dermed ikke krav om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-404 354	-176 187
Skattekostnad	-404 354	-176 187
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 837 974	-800 849
+/- Endring i midlertidige forskjeller	22 219	0
Skattepliktig inntekt	-1 815 755	-800 849

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan ulignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	0	-22 219	22 219
Fremførbart underskudd	-1 261 932	-3 077 687	1 815 755
Netto forskjeller	-1 261 932	-3 099 906	1 837 974
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-1 261 932	-3 099 906	1 837 974
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-277 625	-681 979	404 354

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	6 665 626
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	6 665 626
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-22 219
Balansført verdi per 31.12.	6 643 407
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	22 219

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-6 000 000	-5 808 706
Sum	6 000 000	5 808 706

2024 2023



HJEM INVEST AS
928 013 073
Pantsatte eiendeler

6 643 407 12 973 475

Note 6 - Varelager - Bygg under oppføring

	2024	2023
Stubbanvegen 47, Trondheim	0	12 973 475
Sum	0	12 973 475

Stubbanvegen 47 C ble solgt i november 2024. Stubbanvegen 47 D er klar for salg men satt som eiendel med leietakere i påvente av salg.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	40 000	1	40 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
VS Eiendomsutvikling AS	40 000	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	40 000	-993 672	-953 672
Årsresultat	0	-1 433 620	-1 433 620
Egenkapital 31.12.2024	40 000	-2 427 292	-2 387 292

Mer om egenkapital

Selskapets aksjekapital 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.

Årsregnskapet settes derfor opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 9 - Mellomværende med tilknyttede selskap

	2024	2023
Gjeld til Klæbuveien 205 AS	-1 856 573	-1 735 115
Gjeld til VS Eiendomsutvikling AS	-1 628 690	-318 114
Gjeld til Vinje Holding AS	0	-703 644
Vass Boligutvikling AS	-150 000	0
Sum:	-3 635 263	-2 756 873

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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