



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 270 131
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HEM
Forretningsadresse: Noroddveien 93
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Tom Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

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, 22.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 500	4 959 500
Sum inntekter		710 500	4 959 500
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	114 237	81 500
Annen driftskostnad		644 687	754 747
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		-48 424	4 123 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 244	11 435
Annen finansinntekt	2	218 341	586 660
Sum finansinntekter		0	0
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		278 527	1 077 449
Annen rentekostnad		186 579	131 559
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		-284 945	3 512 340
Skattekostnad	3	-33 120	917 678
Årsresultat		-251 825	2 594 662
Totalresultat		-251 825	2 594 662
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			1 100 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 825	1 494 662
Sum overføringer og disponeringer		-251 825	2 594 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	176 596	143 476
Sum immaterielle eiendeler		176 596	143 476
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	16 813 058	9 410 058
Sum varige driftsmidler		16 813 058	9 410 058
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	250 000	250 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	960 000	1 200 000
Andre fordringer	5		522 800
Sum finansielle anleggsmidler		1 210 000	1 972 800
Sum anleggsmidler		18 199 654	11 526 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	4	1 654 817	2 154 817
Sum fordringer		1 654 817	2 154 817
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	46 750	600 384
Sum investeringer		46 750	600 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 085	327 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 085	327 063
Sum omløpsmidler		2 006 652	3 082 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		20 206 306	14 608 599
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		50 000	50 000
Overkurs		1 695 000	1 695 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 745 000	1 745 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 350 245	8 602 070
Sum opptjent egenkapital		8 350 245	8 602 070
Sum egenkapital		10 095 245	10 347 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 780 314	3 074 663
Sum annen langsiktig gjeld		6 780 314	3 074 663
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		924 479
Annen kortsiktig gjeld		3 330 746	262 386
Sum kortsiktig gjeld		3 330 746	1 186 865
Sum gjeld		10 111 060	4 261 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 206 306	14 608 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 311037

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 270 131
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HEM
Forretningsadresse: Noroddveien 93
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Tom Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

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, 24.02.2024



Organisasjonsnr: 957 270 131
AS HEM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 500	4 959 500
Sum inntekter		710 500	4 959 500
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	114 237	81 500
Annen driftskostnad		644 687	754 747
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		-48 424	4 123 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 244	11 435
Annen finansinntekt	2	218 341	586 660
Sum finansinntekter		0	0
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		278 527	1 077 449
Annen rentekostnad		186 579	131 559
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		-284 945	3 512 340
Skattekostnad	3	-33 120	917 678
Årsresultat		-251 825	2 594 662
Totalresultat		-251 825	2 594 662
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			1 100 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 825	1 494 662
Sum overføringer og disponeringer		-251 825	2 594 662



Organisasjonsnr: 957 270 131
AS HEM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	176 596	143 476
Sum immaterielle eiendeler		176 596	143 476
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	16 813 058	9 410 058
Sum varige driftsmidler		16 813 058	9 410 058
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	250 000	250 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	960 000	1 200 000
Andre fordringer	5		522 800
Sum finansielle anleggsmidler		1 210 000	1 972 800
Sum anleggsmidler		18 199 654	11 526 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	4	1 654 817	2 154 817
Sum fordringer		1 654 817	2 154 817
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	46 750	600 384
Sum investeringer		46 750	600 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 085	327 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 085	327 063
Sum omløpsmidler		2 006 652	3 082 265
SUM EIENDELER		20 206 306	14 608 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	50 000	50 000
Overkurs	1 695 000	1 695 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	1 745 000	1 745 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 350 245	8 602 070
Sum opptjent egenkapital	8 350 245	8 602 070
Sum egenkapital	10 095 245	10 347 070
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 780 314	3 074 663
Sum annen langsiktig gjeld	6 780 314	3 074 663
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt		924 479
Annen kortsiktig gjeld	3 330 746	262 386
Sum kortsiktig gjeld	3 330 746	1 186 865
Sum gjeld	10 111 060	4 261 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 206 306	14 608 599



Organisasjonsnr: 957 270 131
AS HEM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
7

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



AS HEM
2023



RESULTATREGNSKAP

	Note	2023	2022
Leieinntekt		710 500	706 000
Annen driftsinntekt		0	4 253 500
Sum driftsinntekt		710 500	4 959 500
Avskrivning varige driftsmidler	1	114 237	81 500
Annen driftskostnad		644 687	754 747
Driftsresultat		-48 424	4 123 253
Renteinntekt		10 244	11 435
Annen finansinntekt	2	218 341	586 660
Verdireduksjon markedsbaserte aksjer		278 527	1 077 449
Rentekostnad		186 579	131 559
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 945	3 512 340
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-33 120	917 678
Årsresultat		-251 825	2 594 662
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-251 825	1 494 662
Tilleggsutbytte		0	1 100 000
Sum overføringer		-251 825	2 594 662

AS HEM



BALANSE

	Note	2023	2022
Eiendeler			
<u>Anleggsmidler</u>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	176 596	143 476
Sum immaterielle eiendeler		176 596	143 476
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1	16 813 058	9 410 058
Sum varige driftsmidler		16 813 058	9 410 058
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i tilknyttet selskap	4	250 000	250 000
Lån til tilknyttet selskap	4	960 000	1 200 000
Andre langsiktige fordringer	5	0	522 800
Sum finansielle anleggsmidler		1 210 000	1 972 800
Sum anleggsmidler		<u>18 199 654</u>	<u>11 526 334</u>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	1 654 817	2 154 817
Sum fordringer		1 654 817	2 154 817
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	46 750	600 384
Sum investeringer		46 750	600 384
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		305 085	327 063
Sum bankinnskudd og kontanter		305 085	327 063
Sum omløpsmidler		<u>2 006 652</u>	<u>3 082 265</u>
Sum eiendeler		<u>20 206 306</u>	<u>14 608 599</u>

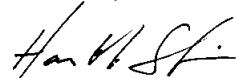
AS HEM



BALANSE

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		50 000	50 000
Overkurs		1 695 000	1 695 000
Sum innskutt egenkapital		1 745 000	1 745 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 350 245	8 602 070
Sum opptjent egenkapital		8 350 245	8 602 070
Sum egenkapital		<u>10 095 245</u>	<u>10 347 070</u>
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 780 314	3 074 663
Sum langsiktig gjeld		6 780 314	3 074 663
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	0	924 479
Annen kortsiktig gjeld		3 330 746	262 386
Sum kortsiktig gjeld		3 330 746	1 186 865
Sum gjeld		<u>10 111 060</u>	<u>4 261 528</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 206 306</u>	<u>14 608 599</u>

Arendal, 19. februar 2024


Hans Magne Stie

AS HEM



NOTER TIL REGNSKAPET – 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Unntaksregler som gjelder for små foretak er som hovedregel anvendt.

Inntektsføring/kostnadsføring

Salgsinntekter inntektsføres i den regnskapsperioden som inntekten opptjenes. Kostnader kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekter (sammenstillingsprinsippet). I den grad kjente kostnader ikke er knyttet til fremtidige inntekter blir disse kostnadsført umiddelbart.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

AS HEM



NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 1 - Varige driftsmidler	Bygninger
Bokført verdi eiendommer 01.01	8 275 100
+ Tilgang i året	7 517 237
- Avgang til bokført verdi	
- regnskapsmessige avskrivninger	114 237
= Bokført verdi 31.12	15 678 100

I tillegg kommer tomter til en bokført verdi kr 1 134 958.
Som ordinære avskrivninger i regnskapet er anvendt ca 1% saldoavskrivning på alle bygg.

Note 2 – Markedsbaserte aksjer m.m.

Selskapets portefølje av børsnoterte aksjer er vurdert til børskurs 31/12.
Porteføljen har kostpris kr 616 065, og et netto urealisert porteføljetap kr 569 315.
Realiserte nettogevinsten i året utgjør 154 242.

Note 3 – Skattekostnad / betalbar skatt

Årets resultat før skattekostnad	- 284 945
+ Endring midlertidige forskjeller	114 237
+ Permanente forskjeller	134 397

Årets skattegrunnlag	
Betalbar skatt i <i>balansen</i> herav	- 36 311

Skattekostnad i *resultatregnskapet* består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
- Endring utsatt skattefordel	- 33 120

Sum skattekostnad i resultatregnskap	- 33 120
--------------------------------------	----------

Selskapet har per 31/12 2023 negative midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier med totalt kr 802 733. Utsatt skattefordel herav er balanseført med kr 176 596.

Note 4 – Investering i tilknyttede selskaper

Aksjepostene består av 33,33% av selskapet Utsikten Fevik AS, med forretningsadresse Arendal. Selskapets regnskap viste et underskudd i 2022 på kr 376 316 og en bokført negativ egenkapital på kr 802 902. Regnskap for 2023 er ikke ferdigstilt.
Det er gitt et ansvarlig lån til selskapet pålydende kr 960 000,-. Lånet renteberegnes ikke og blir tilbakebetalt når de økonomiske forholdene tillater dette.
Aksjepostene består videre av 33,33% av aksjene i Utsikten Fevik Næring AS, med forretningsadresse Arendal. Selskapets regnskap viste et underskudd i 2022 på kr 6 257 og en bokført egenkapital på kr 18 174. Regnskap for 2023 er ikke ferdigstilt.

Postene er bokført til kostpris og er vurdert som sikre investeringer.

Av posten kortsiktige fordringer utgjør det alt vesentligste kortsiktig likviditetslån til Utsikten Fevik AS.

AS HEM



NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 5 – Andre langsiktige fordringer

Selskapet har gitt selgerkreditt kr 500 000 i forbindelse med salg av leilighet i 2020. Fordringen har vært renteberegnet 2% p.a. og er innfridd i februar 2023.
Det har vært stilt betryggende sikkerhet for fordringen.

Note 6 – Gjeld i utenlandsk valuta / Sikkerhetsstillelser

Store deler av selskapets langsiktige lån er opptatt i utenlandsk valuta (JPY).
Per 31/12 2023 utgjør akkumulert urealisert valutatap på lånet kr 513 428.
Valutalån er omregnet til dagskurs per 31/12 2023.

Som sikkerhet for lån fra kredittinstitusjoner er stillet pant i selskapets bygninger/tomter.
AS Hem stiller som selvskyldnergarantist overfor Utsikten Fevik AS for oppgjør av deres forpliktelser i forbindelse med realiseringen av deres bygg under oppføring.

Note 7 – Ansatte mv

Selskapet har en person (aksjonær) som jobber i selskapet. Han har ikke mottatt lønn eller annen godtgjørelse for sitt arbeid i selskapet i året.

AS HEM



Til generalforsamlingen i
AS Hem

Strømsbuveien 61
4836 Arendal

Telefon 37 08 88 40

Bankkonto nr. 7310 05 47306
Rev.nr./Org.nr. 875 962 752 MVA

Preben Johansen
Statsautorisert revisor
Mobiltf. 91 63 37 90
E-post preben@johansenrevisjon.no

Tom Johansen
Statsautorisert revisor
Mobiltf. 90 57 20 71
E-post tom@johansenrevisjon.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Hem som viser et underskudd på kr 251 825. 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



Uavhengig revisors beretning 2023
AS Hem

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 19. februar 2024

Kjell Johansen Revisjon ANS

Tom Johansen
Statsautorisert revisor