



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Otto Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		127 758	90 179
Sum kostnader		127 758	90 179
Driftsresultat		-127 758	-90 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		146 076	104 564
Annen rentekostnad		526 605	191 058
Annen finanskostnad		410	336
Sum finanskostnader		673 091	295 958
Netto finans		-673 091	-295 958
Resultat før skattekostnad		-800 849	-386 137
Skattekostnad	2, 3	-176 187	-84 950
Årsresultat		-624 662	-301 187
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-624 662	-301 187
Sum overføringer og disponeringer		-624 662	-301 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	277 625	101 438
Sum immaterielle eiendeler		277 625	101 438
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		277 625	101 438
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	12 973 475	5 322 776
Sum varer		12 973 475	5 322 776
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 394
Sum fordringer		0	1 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	0	258 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	258 623
Sum omløpsmidler		12 973 475	5 582 793
SUM EIENDELER		13 251 100	5 684 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	-369 010
Udekket tap	8	993 672	0
Sum opptjent egenkapital		-993 672	-369 010
Sum egenkapital		-953 672	-329 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 808 706	3 850 000
Langsiktig konserngjeld	9	2 756 873	2 143 880
Sum annen langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Sum langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 698 444	0
Leverandørgjeld		916 148	0
Annen kortsiktig gjeld		24 600	19 361
Sum kortsiktig gjeld		5 639 192	19 361
Sum gjeld		14 204 772	6 013 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 251 100	5 684 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617505

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Otto Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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 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, 08.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		127 758	90 179
Sum kostnader		127 758	90 179
Driftsresultat		-127 758	-90 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		146 076	104 564
Annen rentekostnad		526 605	191 058
Annen finanskostnad		410	336
Sum finanskostnader		673 091	295 958
Netto finans		-673 091	-295 958
Resultat før skattekostnad		-800 849	-386 137
Skattekostnad	2, 3	-176 187	-84 950
Årsresultat		-624 662	-301 187
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-624 662	-301 187
Sum overføringer og disponeringer		-624 662	-301 187



Organisasjonsnr: 928 013 073
HJEM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	277 625	101 438
Sum immaterielle eiendeler		277 625	101 438
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		277 625	101 438
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	12 973 475	5 322 776
Sum varer		12 973 475	5 322 776
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 394
Sum fordringer		0	1 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	0	258 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	258 623
Sum omløpsmidler		12 973 475	5 582 793
SUM EIENDELER		13 251 100	5 684 231
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	-369 010
Udekket tap	8	993 672	0
Sum opptjent egenkapital		-993 672	-369 010
Sum egenkapital		-953 672	-329 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	5 808 706	3 850 000
Langsiktig konserngjeld	9	2 756 873	2 143 880
Sum annen langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Sum langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	4 698 444	0
Leverandørgjeld		916 148	0
Annen kortsiktig gjeld		24 600	19 361
Sum kortsiktig gjeld		5 639 192	19 361
Sum gjeld		14 204 772	6 013 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 251 100	5 684 231



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 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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
01.01.2023 - 31.12.2023



HJEM INVEST AS
928 013 073

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-127 758	-90 179
Sum driftskostnader		-127 758	-90 179
Driftsresultat		-127 758	-90 179
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-146 076	-104 564
Annen rentekostnad		-526 605	-191 058
Annen finanskostnad		-410	-336
Sum finanskostnader		-673 091	-295 958
Netto finans		-673 091	-295 958
Resultat før skattekostnad		-800 849	-386 137
Skattekostnad	2, 3	176 187	84 950
Årsresultat		-624 662	-301 187
Overføringer			
Udekket tap		-624 662	-301 187
Sum overføringer		-624 662	-301 187



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	277 625	101 438
Sum immaterielle eiendeler		277 625	101 438
Sum anleggsmidler		277 625	101 438
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	12 973 475	5 322 776
Sum varer		12 973 475	5 322 776
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 394
Sum fordringer		0	1 394
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	0	258 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	258 623
Sum omløpsmidler		12 973 475	5 582 793
SUM EIENDELER		13 251 100	5 684 231



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
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	-369 010
Udekket tap	8	-993 672	0
Sum opptjent egenkapital		-993 672	-369 010
Sum egenkapital		-953 672	-329 010
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 808 706	3 850 000
Langsiktig konserngjeld	9	2 756 873	2 143 880
Sum annen langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 698 444	0
Leverandørgjeld		916 148	0
Annen kortsiktig gjeld		24 600	19 361
Sum kortsiktig gjeld		5 639 192	19 361
Sum gjeld		14 204 772	6 013 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 251 100	5 684 231

Trondheim, 21.06.2024

Otto Svein Vinje
styrets leder

Eirik Sjøflot
styremedlem

Steffen Skjetne Lien
styremedlem

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 2022 til 2023.



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	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-176 187	-84 950
Skattekostnad	-176 187	-84 950
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-800 849	-386 137
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	-5 322 776
Skattepliktig inntekt	-800 849	-5 708 913

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 utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-461 083	-1 261 932	800 849
Netto forskjeller	-461 083	-1 261 932	800 849
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-461 083	-1 261 932	800 849
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-101 438	-277 625	176 187

Note 4 - Varelager - Bygg under oppføring

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

	2023	2022
Stubbanveen 47, Trondheim	12 973 475	5 322 776
	12 973 475	5 322 776



HJEM INVEST AS
928 013 073

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 808 706	3 850 000
Sum	5 808 706	3 850 000

	2023	2022
Pantsatte eiendeler	12 973 475	5 322 776

Note 6 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Selskapet har benyttet kassekreditt.

Note 7 - Aksjekapital

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
VS Eiendomsutvikling AS	22 000	55,00	Ordinære
ES-Holding AS	10 000	25,00	Ordinære
SSL Holding AS	8 000	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	40 000	100	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	40 000	-369 010	0	-329 010
Årsresultat	0	0	-624 662	-624 662
Andre endringer	0	369 010	-646 635	-277 625
Egenkapital 31.12.2023	40 000	0	-1 271 297	-1 231 297

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

	2023	2022
Gjeld til Klæbuvegen 205 AS	1 735 115	1 621 603
Gjeld til VS Eiendomsutvikling AS	318 114	522 277
Gjeld til Vinje Holding AS	703 644	
Sum:	2 756 873	2 143 880

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



Årsregnskap for
HJEM INVEST AS
928013073
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



HJEM INVEST AS
928 013 073

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-127 758	-90 179
Sum driftskostnader		-127 758	-90 179
Driftsresultat		-127 758	-90 179
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-146 076	-104 564
Annen rentekostnad		-526 605	-191 058
Annen finanskostnad		-410	-336
Sum finanskostnader		-673 091	-295 958
Netto finans		-673 091	-295 958
Resultat før skattekostnad		-800 849	-386 137
Skattekostnad	2, 3	176 187	84 950
Årsresultat		-624 662	-301 187
Overføringer			
Udekket tap		-624 662	-301 187
Sum overføringer		-624 662	-301 187



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	277 625	101 438
Sum immaterielle eiendeler		277 625	101 438
Sum anleggsmidler		277 625	101 438
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	12 973 475	5 322 776
Sum varer		12 973 475	5 322 776
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 394
Sum fordringer		0	1 394
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	0	258 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	258 623
Sum omløpsmidler		12 973 475	5 582 793
SUM EIENDELER		13 251 100	5 684 231



HJEM INVEST AS
928 013 073

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
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	-369 010
Udekket tap	8	-993 672	0
Sum opptjent egenkapital		-993 672	-369 010
Sum egenkapital		-953 672	-329 010
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 808 706	3 850 000
Langsiktig konserngjeld	9	2 756 873	2 143 880
Sum annen langsiktig gjeld		8 565 579	5 993 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 698 444	0
Leverandørgjeld		916 148	0
Annen kortsiktig gjeld		24 600	19 361
Sum kortsiktig gjeld		5 639 192	19 361
Sum gjeld		14 204 772	6 013 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 251 100	5 684 231

Trondheim, 21.06.2024

Otto Svein Vinje
styrets leder

Eirik Sjøflot
styremedlem

Steffen Skjetne Lien
styremedlem

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 2022 til 2023.



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	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-176 187	-84 950
Skattekostnad	-176 187	-84 950
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-800 849	-386 137
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	-5 322 776
Skattepliktig inntekt	-800 849	-5 708 913

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 utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-461 083	-1 261 932	800 849
Netto forskjeller	-461 083	-1 261 932	800 849
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-461 083	-1 261 932	800 849
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-101 438	-277 625	176 187

Note 4 - Varelager - Bygg under oppføring

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

	2023	2022
Stubbanveen 47, Trondheim	12 973 475	5 322 776
	12 973 475	5 322 776



HJEM INVEST AS
928 013 073

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 808 706	3 850 000
Sum	5 808 706	3 850 000

	2023	2022
Pantsatte eiendeler	12 973 475	5 322 776

Note 6 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd
Selskapet har benyttet kassekreditt.

Note 7 - Aksjekapital

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
VS Eiendomsutvikling AS	22 000	55,00	Ordinære
ES-Holding AS	10 000	25,00	Ordinære
SSL Holding AS	8 000	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	40 000	100	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	40 000	-369 010	0	-329 010
Årsresultat	0	0	-624 662	-624 662
Andre endringer	0	369 010	-646 635	-277 625
Egenkapital 31.12.2023	40 000	0	-1 271 297	-1 231 297

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

	2023	2022
Gjeld til Klæbuvegen 205 AS	1 735 115	1 621 603
Gjeld til VS Eiendomsutvikling AS	318 114	522 277
Gjeld til Vinje Holding AS	703 644	
Sum:	2 756 873	2 143 880

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Eirik Sjøflot

69cc9c70-fc17-4e1f-9118-a4d95df393ac - 2024-06-21 18:06:10 UTC +03:00
BankID - 08b51aea-cc66-4926-baa4-c003d43dd2d3 - NO

Steffen Skjetne Lien

6672f4fa-0515-480e-a618-ec792d4b6d65 - 2024-06-21 19:30:09 UTC +03:00
BankID - 107e8aa5-5121-4758-8fb1-f45d8d629942 - NO

Otto Svein Vinje

5c6fc4bd-005c-4fd4-bf37-878deb9d6e33 - 2024-06-24 09:09:30 UTC +03:00
BankID - b934e9f9-08ef-4e61-813e-5573837f2da3 - NO

Andre Samstad

a6b79de9-af7b-4e84-821d-41ba5968e416 - 2024-06-27 09:54:39 UTC +03:00
BankID - d9d7664b-55f8-4ae5-aeaa-4460fb249d23 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/301d34a8-f050-4e8e-861b-5007df3c0c3b>

 **visma sign**
www.vismasign.com