



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 28.09.2021 - 31.12.2021

### 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: Ronny Jenssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 07.02.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		40 620	
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 620</b>	
<b>Driftsresultat</b>			
		<b>-40 620</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 341	
Annen finanskostnad		9 350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 691</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-43 691</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-84 311</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-16 488	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 823</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>			
		<b>-67 823</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-67 823	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 823</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	16 488	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 488</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 488</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>4 841 879</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	3	<b>470 760</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 312 639</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 329 127</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	40 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-67 823	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 823</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 823</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 815 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 534 341	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 349 341</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 349 341</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 609	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 609</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 356 950</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 329 127</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 855336

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 28.09.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ronny Jenssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 02.08.2022

---

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	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		40 620	
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 620</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 620</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 341	
Annen finanskostnad		9 350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 691</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-43 691</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 311</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-16 488	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 823</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 823</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-67 823	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 823</b>	



Organisasjonsnr: 928 013 073  
HJEM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	16 488	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 488</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 488</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	4 841 879	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	470 760	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 312 639</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 329 127</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	40 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-67 823	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 823</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 823</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 815 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 534 341	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 349 341</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 349 341</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 609	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 609</b>	



Sum gjeld	5 356 950	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 329 127	0



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 2021 Hjem Invest AS.pdf	Lien, Steffen Skjetne	23.07.1995	05.07.2022 11:16
Årsregnskap 2021 Hjem Invest AS.pdf	Samstad, Andre	04.04.1986	05.07.2022 10:50
Årsregnskap 2021 Hjem Invest AS.pdf	Vinje, Otto Svein	24.07.1975	05.07.2022 10:34
Årsregnskap 2021 Hjem Invest AS.pdf	Sjøflot, Eirik	08.03.1989	13.07.2022 14:24

**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: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/ftGOVjXalaFxp2SbRo=



Hjem Invest AS

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

---

11.05.2022

Side 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2021
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad		<u>40 620</u>
Driftsresultat		<u>-40 620</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 341
Annen finanskostnad		<u>9 350</u>
Netto finansposter		<u>-43 691</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-84 311</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-16 488</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-67 823</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-67 823</u>

---

11.05.2022

Side 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021
<b>Anleggsmidler</b>		
<i>Immaterielle eiendeler</i>		
Utsatt skattefordel	9	<u>16 488</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>16 488</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 488</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer	2	<u>4 841 879</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>470 760</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 312 639</u>
Sum eiendeler		<u>5 329 127</u>

---

11.05.2022

Side 3



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	4, 5	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	5	-67 823
Sum opptjent egenkapital		-67 823
Sum egenkapital		-27 823
<b>Gjeld</b>		
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 815 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 534 341
Sum annen langsiktig gjeld		5 349 341
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		7 609
Sum kortsiktig gjeld		7 609
Sum gjeld		5 356 950
Sum egenkapital og gjeld		5 329 127

31. desember 2021

Otto Svein Vinje  
Styreleder

Eirik Sjøflot  
Styremedlem

Steffen Skjetne Lien  
Styremedlem

Andre Samstad  
Styremedlem

11.05.2022

Side 4



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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

	2021	2020
Stubbansvegen 47, Trondheim	4 841 879	0

#### Note 3 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen ansatte og ikke krav om bundne 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 %

11.05.2022

Side 5



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Årsresultat	0	-67 823	-67 823
Kontantinnskudd	40 000	0	40 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>40 000</b>	<b>-67 823</b>	<b>-27 823</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, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

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

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 534 341

Lånet er gitt på forretningsmessig vilkår.

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2021</b>
	3 815 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2021</b>
	4 841 879

---

11.05.2022

Side 6



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=



## Hjem Invest AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>
Endring utsatt skatt	-15 263
Årets totale skattekostnad	<u>-15 263</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-84 311
Permanente forskjeller	14 935
Årets skattegrunnlag	<u>-69 376</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-69 376
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-69 376</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-15 263
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>
22% skatt av resultat før skatt	-18 548
Permanente forskjeller (22%)	3 286
Beregnet skattekostnad	<u>-15 262</u>
 Effektiv skattesats *)	18,1 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

11.05.2022

Side 7



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 9HaArglWXYu/3HzPKbDDnTc0/itGOVjXalaFxp2SbRo=