



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 050 222
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HVAM INVEST AS
Forretningsadresse:	Stortorget 3 2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Peter Dybvad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-242 310	-249 000
Annen driftsinntekt		2 813 689	3 533 843
Sum inntekter		2 571 378	3 284 843
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 795 426	3 862 455
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 079 000
Annen driftskostnad	2	2 690 513	3 235 184
Sum kostnader		6 485 939	9 176 639
Driftsresultat		-3 914 560	-5 891 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	214 422	923 460
Annen renteinntekt		1 581 778	1 925 865
Annen finansinntekt		150 345 817	163 866 565
Sum finansinntekter		152 142 017	166 715 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 781 405	3 123 193
Annen rentekostnad		1 313	1 118
Annen finanskostnad		44 577	587 172
Sum finanskostnader		2 827 295	3 711 483
Netto finans		149 314 722	163 004 407
Ordinært resultat før skattekostnad		145 400 162	157 112 611
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-108 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 400 162	157 220 622
Årsresultat		145 400 162	157 220 622
Årsresultat etter minoritetsinteresser		145 400 162	157 220 622



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		145 400 162	157 220 622
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		47 250 890	
Udekket tap		98 149 272	157 224 166
Sum overføringer og disponeringer		145 400 162	157 224 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	22 738 019	22 464 564
Maskiner og anlegg		22 193	54 193
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	887 477	1 097 788
Sum varige driftsmidler		23 647 690	23 616 545
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		82 515 718	88 764 668
Lån til foretak i samme konsern	4	96 339 746	96 757 234
Investeringer i aksjer og andeler	4	64 768 095	14 853 995
Obligasjoner	4		
Sum finansielle anleggsmidler		243 623 558	200 375 897
Sum anleggsmidler		267 271 248	223 992 442
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 763 308	1 501 887
Andre kortsiktige fordringer	1, 2	32 503	4 896 774
Sum fordringer		2 795 811	6 398 661
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	179 774 781	107 392 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 774 781	107 392 340
Sum omløpsmidler		182 570 592	113 791 001
SUM EIENDELER		449 841 840	337 783 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		5 666 803	5 666 803
Sum innskutt egenkapital		5 766 803	5 766 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		328 643 498	230 494 226
Udisponert resultat			-3 544
Sum opptjent egenkapital		328 643 498	230 490 682
Sum egenkapital	5	334 410 301	236 257 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld		92 015 856	92 974 974
Sum annen langsiktig gjeld		92 015 856	92 974 974
Sum langsiktig gjeld		92 015 856	92 974 974
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			6 867 876
Leverandørgjeld		301 420	445 250
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		548 528	441 469
Utbytte		22 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		365 734	362 708
Sum kortsiktig gjeld		23 415 683	8 117 303
Sum gjeld		115 431 539	101 092 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 841 840	337 349 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 000	306 205
Andre driftsinntekter		21 568 730	31 505 047
Gevinst ved salg av eiendom		12 250 000	26 300
Sum inntekter		33 874 730	31 837 552
Kostnader			
Lønnskostnader	2	3 795 426	3 862 455
Avskrivning	8	6 353 955	7 116 148
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		2 079 000
Annen driftskostnad	2, 5	10 966 395	13 549 858
Sum kostnader		21 115 777	26 607 461
Driftsresultat		12 758 954	5 230 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 996 541	2 847 436
Annen finansinntekt		150 777 400	159 663 000
Sum finansinntekter		152 773 941	162 510 437
Annen rentekostnad		9 044 975	11 222 750
Annen finanskostnad		44 577	587 161
Sum finanskostnader		9 089 552	11 809 911
Netto finans		143 684 389	150 700 526
Ordinært resultat før skattekostnad		156 443 342	155 930 617
Skattekostnad på ordinært resultat	10	964 658	-1 429 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		155 478 684	157 360 559
Årsresultat		155 478 684	157 360 559
Minoritetsinteresser	7		
Årsresultat etter minoritetsinteresser		155 478 684	157 360 559



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		155 478 684	157 360 559



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	317 270 622	337 663 589
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	1 227 939	1 506 143
Sum varige driftsmidler		318 498 561	339 169 732
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i aksjer og andeler	9	68 030 264	14 943 995
Obligasjoner		2 474 832	
Sum finansielle anleggsmidler		70 505 095	14 943 995
Sum anleggsmidler		389 003 656	354 113 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 978 297	1 876 004
Fordringer			
Kundefordringer		451 563	1 751 747
Andre fordringer		1 518 776	6 220 338
Sum fordringer		1 970 339	7 972 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	220 774 814	178 564 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 774 814	178 564 329
Sum omløpsmidler		224 723 451	188 412 418
SUM EIENDELER		613 727 106	542 526 145



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Overkurs		5 666 803	5 666 803
Sum innskutt egenkapital		5 766 803	5 766 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 345 796	253 042 979
Sum opptjent egenkapital		356 345 796	253 042 979
Minoritetsinteresser	7		
Sum egenkapital	7	362 112 599	258 809 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	15 222 699	18 463 507
Sum avsetninger for forpliktelser		15 222 699	18 463 507
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		350 000	350 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	207 816 328	257 847 017
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		208 166 329	258 197 017
Sum langsiktig gjeld		223 389 027	276 660 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 173	1 364 949
Betalbar skatt	10	923 016	252 567
Skyldig offentlige avgifter		709 482	1 017 706
Utbytte		22 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 097 809	4 420 616
Sum kortsiktig gjeld		28 225 480	7 055 838
Sum gjeld		251 614 507	283 716 362



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 727 106	542 526 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 858518

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 050 222
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HVAM INVEST AS
Forretningsadresse: Stortorget 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Peter Dybvad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.10.2021



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-242 310	-249 000
Annen driftsinntekt		2 813 689	3 533 843
Sum inntekter		2 571 378	3 284 843
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 795 426	3 862 455
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 079 000
Annen driftskostnad	2	2 690 513	3 235 184
Sum kostnader		6 485 939	9 176 639
Driftsresultat		-3 914 560	-5 891 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	214 422	923 460
Annen renteinntekt		1 581 778	1 925 865
Annen finansinntekt		150 345 817	163 866 565
Sum finansinntekter		152 142 017	166 715 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 781 405	3 123 193
Annen rentekostnad		1 313	1 118
Annen finanskostnad		44 577	587 172
Sum finanskostnader		2 827 295	3 711 483
Netto finans		149 314 722	163 004 407
Ordinært resultat før skattekostnad		145 400 162	157 112 611
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-108 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 400 162	157 220 622
Årsresultat		145 400 162	157 220 622
Årsresultat etter minoritetsinteresser		145 400 162	157 220 622



Totalresultat	145 400 162	157 220 622
Overføringer og disponeringer		
Tilleggsutbytte	47 250 890	
Udekket tap	98 149 272	157 224 166
Sum overføringer og disponeringer	145 400 162	157 224 166



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	22 738 019	22 464 564
Maskiner og anlegg		22 193	54 193
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	887 477	1 097 788
Sum varige driftsmidler		23 647 690	23 616 545

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		82 515 718	88 764 668
Lån til foretak i samme konsern	4	96 339 746	96 757 234
Investeringer i aksjer og andeler	4	64 768 095	14 853 995
Obligasjoner	4		
Sum finansielle anleggsmidler		243 623 558	200 375 897

Sum anleggsmidler 267 271 248 223 992 442

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	1	2 763 308	1 501 887
Andre kortsiktige fordringer	1, 2	32 503	4 896 774
Sum fordringer		2 795 811	6 398 661

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	179 774 781	107 392 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 774 781	107 392 340

Sum omløpsmidler 182 570 592 113 791 001

SUM EIENDELER 449 841 840 337 783 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		5 666 803	5 666 803
Sum innskutt egenkapital		5 766 803	5 766 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		328 643 498	230 494 226
Udisponert resultat			-3 544
Sum opptjent egenkapital		328 643 498	230 490 682
Sum egenkapital	5	334 410 301	236 257 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld		92 015 856	92 974 974
Sum annen langsiktig gjeld		92 015 856	92 974 974
Sum langsiktig gjeld		92 015 856	92 974 974
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			6 867 876
Leverandørgjeld		301 420	445 250
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		548 528	441 469
Utbytte		22 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		365 734	362 708
Sum kortsiktig gjeld		23 415 683	8 117 303
Sum gjeld		115 431 539	101 092 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 841 840	337 349 762
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 000	306 205
Andre driftsinntekter		21 568 730	31 505 047
Gevinst ved salg av eiendom		12 250 000	26 300
Sum inntekter		33 874 730	31 837 552
Kostnader			
Lønnskostnader	2	3 795 426	3 862 455
Avskrivning	8	6 353 955	7 116 148
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		2 079 000
Annen driftskostnad	2, 5	10 966 395	13 549 858
Sum kostnader		21 115 777	26 607 461
Driftsresultat		12 758 954	5 230 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 996 541	2 847 436
Annen finansinntekt		150 777 400	159 663 000
Sum finansinntekter		152 773 941	162 510 437
Annen rentekostnad		9 044 975	11 222 750
Annen finanskostnad		44 577	587 161
Sum finanskostnader		9 089 552	11 809 911
Netto finans		143 684 389	150 700 526
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	964 658	-1 429 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		155 478 684	157 360 559
Årsresultat		155 478 684	157 360 559
Minoritetsinteresser	7		
Årsresultat etter minoritetsinteresser		155 478 684	157 360 559
Totalresultat		155 478 684	157 360 559



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 8	317 270 622	337 663 589
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	8	1 227 939	1 506 143
Sum varige driftsmidler		318 498 561	339 169 732
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
Lån til foretak i samme	9		
konsern	9		
Investeringer i aksjer og			
andeler	9	68 030 264	14 943 995
Obligasjoner		2 474 832	
Sum finansielle		70 505 095	14 943 995
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		389 003 656	354 113 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 978 297	1 876 004
Fordringer			
Kundefordringer		451 563	1 751 747
Andre fordringer		1 518 776	6 220 338
Sum fordringer		1 970 339	7 972 085
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	6	220 774 814	178 564 329
Sum bankinnskudd,		220 774 814	178 564 329
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		224 723 451	188 412 418
SUM EIENDELER		613 727 106	542 526 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
Overkurs		5 666 803	5 666 803
Sum innskutt egenkapital		5 766 803	5 766 803
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 345 796	253 042 979
Sum opptjent egenkapital		356 345 796	253 042 979
Minoritetsinteresser	7		
Sum egenkapital	7	362 112 599	258 809 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	15 222 699	18 463 507
Sum avsetninger for forpliktelseser		15 222 699	18 463 507
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		350 000	350 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	207 816 328	257 847 017
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		208 166 329	258 197 017
Sum langsiktig gjeld		223 389 027	276 660 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 173	1 364 949
Betalbar skatt	10	923 016	252 567
Skyldig offentlige avgifter		709 482	1 017 706
Utbytte		22 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 097 809	4 420 616
Sum kortsiktig gjeld		28 225 480	7 055 838
Sum gjeld		251 614 507	283 716 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 727 106	542 526 144



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
5.00



Organisasjonsnr: 989 050 222
HVAM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Resultat - mor/konsern					
Hvam Invest AS					
Morselskap			Konsern		
2020	2019		Note	2020	2019
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	304 520	Salgsinntekt		56 000	306 205
2 813 689	3 203 023	Andre driftsinntekter		21 568 730	31 505 047
0	26 300	Gevinst ved salg av eiendom		12 250 000	26 300
<u>2 813 689</u>	<u>3 533 843</u>	Sum driftsinntekter		<u>33 874 730</u>	<u>31 837 552</u>
3 795 426	3 862 455	Lønnskostnader	2	3 795 426	3 862 455
242 310	249 000	Avskrivning	8	6 353 955	7 116 148
0	2 079 000	Nedskrivning av driftsmidler	8	0	2 079 000
2 690 513	3 235 184	Annen driftskostnad	2, 5	10 966 395	13 549 858
<u>6 728 249</u>	<u>9 425 639</u>	Sum driftskostnader		<u>21 115 777</u>	<u>26 607 461</u>
<u>-3 914 560</u>	<u>-5 891 795</u>	Driftsresultat		<u>12 758 954</u>	<u>5 230 092</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
4 262 815	4 205 475	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
214 422	927 004	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 581 778	1 925 865	Annen renteinntekt		1 996 541	2 847 436
146 083 002	159 661 090	Annen finansinntekt		150 777 400	159 663 000
2 781 405	3 123 193	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
1 313	1 118	Annen rentekostnad		9 044 975	11 222 750
44 577	587 172	Annen finanskostnad		44 577	587 161
<u>149 314 722</u>	<u>163 007 951</u>	Netto finansresultat		<u>143 684 389</u>	<u>150 700 526</u>
<u>145 400 162</u>	<u>157 116 155</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>156 443 342</u>	<u>155 930 617</u>
0	-108 011	Skattekostnad på ordinært resultat	10	964 658	-1 429 942
145 400 162	157 224 166	Ordinært resultat		155 478 684	157 360 559
<u>145 400 162</u>	<u>157 224 166</u>	Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)		<u>155 478 684</u>	<u>157 360 559</u>



Balanse - mor/konsern					
Hvam Invest AS					
Morselskap			Konsern		
2020	2019	Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
22 738 019	22 451 907	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	317 270 622	337 663 589
909 671	1 151 981	Driftsløse, inventar o.a. utstyr	8	1 227 939	1 506 143
<u>23 647 690</u>	<u>23 603 888</u>	Sum varige driftsmidler		<u>318 498 561</u>	<u>339 169 732</u>
Finansielle anleggsmidler					
82 515 718	88 764 668	Investeringer i datterselskap	9	0	0
96 447 746	94 700 684	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
64 768 095	14 853 995	Investeringer i aksjer og andeler	9	68 030 264	14 943 995
0	0	Andre fordringer		2 474 832	0
<u>243 731 558</u>	<u>198 319 347</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>70 505 095</u>	<u>14 943 995</u>
<u>267 379 248</u>	<u>221 923 235</u>	Sum anleggsmidler		<u>389 003 656</u>	<u>354 113 727</u>
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning		1 978 297	1 876 004
Fordringer					
2 763 308	1 501 887	Kundefordringer		451 563	1 751 747
28 632	4 905 560	Andre fordringer		1 518 776	6 220 338
<u>2 791 940</u>	<u>6 407 447</u>	Sum fordringer		<u>1 970 339</u>	<u>7 972 085</u>
179 774 781	107 392 340	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	220 774 814	178 564 329
<u>182 566 721</u>	<u>113 799 787</u>	Sum omløpsmidler		<u>224 723 451</u>	<u>188 412 418</u>
<u>449 945 969</u>	<u>335 723 022</u>	Sum eiendeler		<u>613 727 106</u>	<u>542 526 145</u>



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningen er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt over antatt økonomisk levetid.

Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Prosjekter under utførelse (varer i arbeid)

Arbeid under utførelse med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Det avsettes ikke skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper på grunn av Fritaksmodellen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Org.nr. 989 050 222



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader:

Lønnskostnader består av følgende poster:

	<i>Mor 2020</i>	<i>Mor 2019</i>	<i>Konsern 2020</i>	<i>Konsern 2019</i>
Lønn	3 229 945	3 119 986	3 229 945	3 119 986
Folketrygdavgift	473 472	465 275	473 472	465 275
OTP forsikring	53 113	53 762	53 113	53 762
Andre lønnskostnader	60 710	223 431	60 710	223 431
Sum lønnskostnader	3 817 240	3 862 455	3 817 240	3 862 455
Gjennomsnittlig antall årsverk:	5	5	5	5

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Morselskapet oppfyller kravene etter denne loven. Det er ingen v datterselskapene som er pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til morselskapets ledende personer:

	<i>Daglig leder</i>	<i>Styret</i>
Lønn	1 170 317	0
Annen godtgjørelse	4 392	0

Revisor:

Revisjonshonorar for morselskap i 2020 utgjør 236 186 eks mva, herav kr 127 375 i ordinær revisjon og kr 108 811 er konsulentbistand. I konsernet utgjør revisjonshonoraret kr. 274 150 eks mva og kr 278 771, eks mva i konsulentbistand.

Note 3 Langsiktig gjeld/Pantstillelser, garantier og forpliktelser

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner morselskap	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner konsern	207 816 329	257 847 017

Konsernet har følgende pantstillelser:

	<i>Eiendeler stillet som sikkerhet</i>	<i>Gjeld sikret ved pant</i>	<i>Balanseført verdi pant</i>
Pantelån	Fast eiendom	207 816 328	317 270 622

Bank har stillet sikkerhet for sine krav i aksjer i følgende datterselskaper:

Alexander Kiellandsgate 10 AS, Hvam eiendom AS, Storgaten 5B AS, Skårersletta 80 AS og Parkalleen Næring AS.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjekapital kr 100 000; består av 100 000 aksjer pålydende kr 1.

Selskapets aksjonærer er:

	<i>Verv</i>	<i>Eierandel</i>
Peter Dybvad -Roll	Styrets leder/daglig leder	100%

Org.nr. 989 050 222



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 5 Andre driftskostnader (i hele tusen)

	2019	2020
Drift tomme/egne lokaler	2 474	1 322
Leie lokaler	446	380
Vedlikehold bygg	3 573	4 540
Revisjon	533	630
Andre Honorarer	4155	1 521
Kontorkostn, data, telefon	546	660
Bilutgifter	128	87
Markedsføring/annonser	878	720
Forsikringer	551	530
Tap på fordringer	213	406
Gebyrer	53	170
Sum	13 550	10 966

Note 6 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 347 318(mor) og kr. 347 318(konsern)
I konsernet er det i tillegg bundne bankinnskudd kr 326 736 , som er depositum husleie.

Note 7 Egenkapital Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs- Fond	Annen Egenkapital	Sum
Kapital pr 01.01.2020	100 000	5 666 802	230 494 226	236 261 028
Årets resultat			145 400 162	145 400 162
Tilleggsutbytte 2021			-22 200 000	-22 200 000
Tilleggsutbytte 2020			-25 050 890	-25 050 890
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000	5 666 802	328 643 498	334 410 300

Konsernselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Kapital pr 01.01.2020	100 000	5 666 803	253 042 979	258 809 782
Årets resultat			155 478 684	155 478 684
Utsatt skattefordel ikke balanseført i selskap			908 342	908 342
Endringer merverdi eiendom			- 4 895 500	-4 895 500
Tilleggsutbytte 2021			-22 200 000	-22 200 000
Tilleggsutbytte 2020			-25 050 890	-25 050 890
Skatt på mottatt konsernbidrag mor			-937 819	-937 819
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000	5 666 803	356 345 796	362 112 599

Org.nr. 989 050 222



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 8 Varige driftsmidler

Morselskap:

	<i>Driftsløsøre, Inventar o.a utstyr</i>	<i>Tomter, bygninger o a fast eiendom</i>
Anskaffelseskost 01.01.	1 821 057	24 451 906
Tilgang i året	0	286 112
Anskaffelseskost 31.12.	1 821 057	24 738 018
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	911 385	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	2 000 000
Registrert verdi pr 31.12.	909 672	22 738 018
Årets avskrivninger	242 310	0
Årets nedskrivning	0	0
Avskrives over	5 år	

Konsern:

	<i>Driftsløsøre, Inventar o.a utstyr</i>	<i>Tomter, bygninger o a fast eiendom</i>
Anskaffelseskost 01.01.	5 149 917	339 761 415
Tilgang i året	1 874 683	33 922 221
Avgang i året	12 419	64 176 258
Anskaffelseskost 31.12.	7 012 181	309 507 378
Merverdi Eiendom ved konsolidering		82 178 787
Tilgang merverdi		20 888 873
Avgang merverdi		22 917 343
Anskaffelseskost etter merverdi	7 012 181	389 657 695
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	5 705 241	54 692 731
Akkumulerte avskr. pr 31.12 på merverdi		15 694 342
Akkumulerte nedskrivninger	79 000	2 000 000
Registrert verdi pr 31.12.	1 227 940	317 270 622
Årets avskrivninger	328 934	4 422 015
Årets avskrivning på merverdi		1 603 006
Avskrives over	5 år	50 år



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 9 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskapet har eierandeler i følgende selskaper:

	<i>Anskaffet</i>	<i>Forretnings kontor</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Anskaffelses- kost</i>	<i>Egenkapital på ansk. tidspkt.</i>
Storgaten 5B AS	2000	Rælingen	100 %	100 000	100 000
Plategods AS	2005	Lillestrøm	100 %	30 000	-3 864 665
Skårersletta 80AS	2006, fisjon	Lillestrøm	100 %	295 471	295 471
Gardermoveien 27 AS	2006, fisjon	Lillestrøm	100 %	454 175	454 175
Stasjonsveien 2 AS	2006, fisjon	Lillestrøm	100 %	100 000	100 000
Alexander Kiellandsgate 10 AS	2006, fisjon	Lillestrøm	100 %	100 000	100 000
Sleppenveien 17 AS	0	Rælingen	100 %	111 000	100 000
Hvam Eiendom AS	2007/2006	Lillestrøm	100%	52 297 708	6 376 488
Odalsgt 25 AS	2009	Lillestrøm	100%	110 000	100 000
Odalsgt 29 AS	2 009	Lillestrøm	100%	110 000	100 000
Voldgata 58 AS	2 009	Lillestrøm	100%	110 000	100 000
Copeika Invest AS	2 009	Lillestrøm	100 %	260 000	250 000
Gigagøy AS	2007/2011	Lørenskog	100%	1 973 775	-2 500 000
PST Eiendom AS	2011	Rælingen	100%	7 350 000	-99 021
Nedre Enger AS	2006/2018	Lillestrøm	100%	1 505 167	100 000
Parkalléen Bolig AS	2017, fisjon	Lillestrøm	100%	55 746	55 746
Parkalléen Næring AS	2017, fisjon	Lillestrøm	100%	103 541	103 541
Parkalléen Parkering AS	2017, fisjon	Lillestrøm	100%	30 713	30 713
Berget Utbygging AS	2018	Rælingen	100%	30 000	24 430
Lindemark utbygging AS	2018	Rælingen	100%	30 000	24 430
Test Akuten AS	2020	Lillestrøm	100%	30 000	18 428
Trystilprestige AS	2020	Lillestrøm	100%	17 328 422	1 035 100
Sum investeringer i datterselskaper				82 515 718	

Tilknyttede selskap som er bokført etter kostpris, med fradrag for antatt tap og utelatt fra konsolideringen.

Aksjer Duvi AS	2019	2,4%	14 307 495
Aksjer Babil Invest AS	2019	25%	8 575 000
Aksjer R- Venture	2010		1 337 100
Aksjer Glv 3-9	2020	25%	20 125 000
Aksjer NRE Eiendom AS	2020	24%	20 400 000
Andre aksjer	2018		23 500
Sum andre aksjeinvesteringer			64 768 095

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Transaksjoner mellom mor og datterselskaper har kun vært renteberegninger av mellomværende og fakturering av administrasjonskostnader i mor. Interne transaksjoner er eliminert i konsernregnskapet.



Noter 2020

Hvam Invest AS

Morselskapet har følgende fordringer og gjeld til datterselskaper:

Fordringer:

Parkalleen Næring AS	14 735 884
Voldgata 58AS	5 639 983
Odalsgata 25 AS	35 625
Sleppenveien AS	1 005 983
Copeika Invest AS	9 705 552
Lindemark utbygging AS	17 626 238
PST Eiendom AS	4 831 158
Tevlingveien 2&4 Eiendom AS	108 000
Parkalleen Parkering AS	6 101 492
Trystilprestige AS	16 413 986
Berget utbygging AS	9 950 846
Nedre Enger AS	10 293 000
Sum	96 447 747

Gjeld

Storgaten 5 B AS	3 755 018
Skårersletta 80 AS	3 813 827
Gardermoveien 27 AS	16 773 371
Alexsander Kiellandsgate 10 AS	21 047 304
Parkalleen Bolig AS	1 302 761
Plategods AS	89 473
Stasjonsveien 2 AS(fordring)	1 758 820
Gigagøy Norge AS	7 635 162
Hvam Eiendom AS	35 948 221
Sum	92 123 957



Noter 2020

Hvam Invest AS

Note 10 Skatt

	<i>Hvam Invest AS</i>	<i>Hvam Invest Konsern</i>
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	0	1 860 835
Endring i utsatt skatt	0	394 303
Redusert skatt ved konsernbidrag	0	-937 819
Endring utsatt skatt merverdi	0	-352 661
Sum skattekostnad	0	964 658
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	145 400 162	156 443 342
Permanente forskjeller	-149 808 167	-153 758 166
Endring i midlertidige forskjeller	-24 561	-3 696 328
Mottatt konsernbidrag	4 262 815	0
Anvendelse fremførbart underskudd	0	-856 144
Årets skattegrunnlag	-169 751	-1 867 296
Betalbar skatt på årets resultat		923 016
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Fordringer	0	6 398
Anleggsmidler	-1 599 058	8 891 018
Gvinst og tapskonto	32 958	12 031 768
Akk fremførbart undeskudd	-169 751	-12 971 766
Avsetninger	0	-1 219 313
Sum	-1 735 851	6 738 105
22 % utsatt skatt	-381 887	1 482 383
22% utsatt skatt på merverdi		13 740 316
Total utsatt skatt i balansen		15 222 699

*Utsatt skattefordel er ikke bokført i morselskapet



Høilund Revisjon AS
Postboks 206, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Vestbygata 55

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 990977216
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Hvam Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hvam Invest AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på Kr. 145 400 162 og et overskudd for konsernregnskapet på kr. 155 478 684

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet består også av konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår



- konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 31.08.2021
Høilund Revisjon AS

Liv Kari Høilund
Registrert revisor