



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 220 821
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST 1 AS
Forretningsadresse: Festningsveien 5
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Høitomt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.01.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 024 732	14 227
Gevinst salg av eiendom		848 600	0
Leieinntekt		332 300	940 500
Sum inntekter		27 205 632	954 727
Kostnader			
Varekostnad	1	30 991 307	4 562 000
Avskrivning	2	473 992	282 078
Annen driftskostnad		1 650 432	626 009
Sum kostnader		33 115 731	5 470 087
Driftsresultat		-5 910 099	-4 515 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 695	5 836
Sum finansinntekter		21 695	5 836
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 698	188 282
Annen rentekostnad		3 494 465	3 184 729
Sum finanskostnader		3 758 163	3 373 010
Netto finans		-3 736 468	-3 367 174
Resultat før skattekostnad		-9 646 567	-7 882 534
Skattekostnad		0	-549 361
Årsresultat		-9 646 567	-7 333 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	3 446 660	3 784 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 3	0	255 885
Sum varige driftsmidler		3 446 660	4 040 652
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 446 660	4 040 652
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter til salg	1, 3	49 834 001	75 760 687
Sum varer		49 834 001	75 760 687
Fordringer			
Kundefordringer		194 820	17 500
Konsernfordringer	4	0	5 641 378
Sum fordringer		194 820	5 658 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		63 551	602 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 551	602 238
Sum omløpsmidler		50 092 371	82 021 802
SUM EIENDELER		53 539 031	86 062 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	90 000
Overkurs	5	19 129 368	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	3 860 935
Sum innskutt egenkapital		19 229 368	3 950 935
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	0
Udekket tap	5	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		19 229 368	3 950 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 934 478	5 833 125
Sum annen langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Sum langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	43 554 961
Leverandørgjeld		18 191	14 762 711
Skyldige offentlige avgifter		0	31 064
Kortsiktig konserngjeld	4	5 263 698	5 641 378
Annen kortsiktig gjeld	3	2 093 295	12 288 279
Sum kortsiktig gjeld		7 375 184	76 278 394
Sum gjeld		34 309 663	82 111 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 539 031	86 062 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 304595

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 220 821
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST 1 AS
Forretningsadresse: Festningsveien 5
1860 TRØGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Høitomt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.01.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.02.2025



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 024 732	14 227
Gevinst salg av eiendom		848 600	0
Leieinntekt		332 300	940 500
Sum inntekter		27 205 632	954 727
Kostnader			
Varekostnad	1	30 991 307	4 562 000
Avskrivning	2	473 992	282 078
Annen driftskostnad		1 650 432	626 009
Sum kostnader		33 115 731	5 470 087
Driftsresultat		-5 910 099	-4 515 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 695	5 836
Sum finansinntekter		21 695	5 836
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 698	188 282
Annen rentekostnad		3 494 465	3 184 729
Sum finanskostnader		3 758 163	3 373 010
Netto finans		-3 736 468	-3 367 174
Resultat før skattekostnad		-9 646 567	-7 882 534
Skattekostnad		0	-549 361
Årsresultat		-9 646 567	-7 333 173



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	3 446 660	3 784 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 3	0	255 885
Sum varige driftsmidler		3 446 660	4 040 652
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 446 660	4 040 652
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter til salgs	1, 3	49 834 001	75 760 687
Sum varer		49 834 001	75 760 687
Fordringer			
Kundefordringer		194 820	17 500
Konsernfordringer	4	0	5 641 378
Sum fordringer		194 820	5 658 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		63 551	602 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 551	602 238
Sum omløpsmidler		50 092 371	82 021 802
SUM EIENDELER		53 539 031	86 062 454
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	90 000



Overkurs	5	19 129 368	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	3 860 935
Sum innskutt egenkapital		19 229 368	3 950 935
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	0
Udekket tap	5	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		19 229 368	3 950 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 934 478	5 833 125
Sum annen langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Sum langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	43 554 961
Leverandørgjeld		18 191	14 762 711
Skyldige offentlige avgifter		0	31 064
Kortsiktig konserngjeld	4	5 263 698	5 641 378
Annen kortsiktig gjeld	3	2 093 295	12 288 279
Sum kortsiktig gjeld		7 375 184	76 278 394
Sum gjeld		34 309 663	82 111 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 539 031	86 062 454



Organisasjonsnr: 992 220 821
EIENDOM INVEST 1 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. 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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivninger til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelene genererer. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene periodiseres over leiekontrakten. Varebeholdning Eiendom for videresalg er bokført som omløpsmiddel. Fordringer Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til 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. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	5641378.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5263698.00	32048775.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter



Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

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



Til generalforsamlingen i Eiendom invest 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendom invest 1 AS. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 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 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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

SMAALENENE REVISJON AS

digitalt signert

Håvard W. Løken
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FTDXT-TE4YL-2E1O6-ME7IZ-EXT2V-0J8S



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løken, Håvard Waage

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-399519

IP: 62.92.xxx.xxx

2025-01-24 07:52:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FTDXF-TE4YL-2E1C6-ME7IZ-EXT2V-0J8S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for
EIENDOM INVEST 1 AS

992220821

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Pemso Dokumentnøkkel: NACEL-XWT15-1A122-QWAZ1-QAOST-0CHX0



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		26 024 732	14 227
Gevinst salg av eiendom		848 600	0
Leieinntekt		332 300	940 500
Sum driftsinntekter		27 205 632	954 727
Driftskostnader			
Varekostnad	1	30 991 307	4 562 000
Avskrivning	2	473 992	282 078
Annen driftskostnad		1 650 432	626 009
Sum driftskostnader		33 115 731	5 470 087
Driftsresultat		-5 910 099	-4 515 360
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21 695	5 836
Sum finansinntekter		21 695	5 836
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 698	188 282
Annen rentekostnad		3 494 465	3 184 729
Sum finanskostnader		3 758 163	3 373 010
Netto finans		-3 736 468	-3 367 174
Resultat før skattekostnad		-9 646 567	-7 882 534
Skattekostnad		0	-549 361
Årsresultat		-9 646 567	-7 333 173

Penneo Dokumentnøkkel: NACEL-XWT15-1A1Z2-QWAZ1-QAOST-0CHX0



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	3 446 660	3 784 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 3	0	255 885
Sum varige driftsmidler		3 446 660	4 040 652
Sum anleggsmidler		3 446 660	4 040 652
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter til salg	1, 3	49 834 001	75 760 687
Sum varer		49 834 001	75 760 687
Fordringer			
Kundefordringer		194 820	17 500
Kortsiktige konsernfordringer	4	0	5 641 378
Sum fordringer		194 820	5 658 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		63 551	602 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 551	602 238
Sum omløpsmidler		50 092 371	82 021 802
SUM EIENDELER		53 539 031	86 062 454

Penneo Dokumentnøkkel: NACL-XWT15-1A1Z2-QWAZ1-QA0ST-0CHX0



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	90 000
Overkurs	5	19 129 368	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	3 860 935
Sum innskutt egenkapital		19 229 368	3 950 935
Sum egenkapital		19 229 368	3 950 935
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 934 478	5 833 125
Sum annen langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	43 554 961
Leverandørgjeld		18 191	14 762 711
Skyldige offentlige avgifter		0	31 064
Kortsiktig konserngjeld	4	5 263 698	5 641 378
Annen kortsiktig gjeld	3	2 093 295	12 288 279
Sum kortsiktig gjeld		7 375 184	76 278 394
Sum gjeld		34 309 663	82 111 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 539 031	86 062 454

TRØGSTAD, 23.01.2025

Kenneth Høitomt
styrets leder

Hans Kristian Lundblad
styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: NACEL-XWT15-1A1Z2-QWAZ1-QA0ST-0CHX0



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid planmessig. Langsiktiggjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivninger til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelene genererer.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet og er ført som brutto inntekt. Leieinntektene periodiseres over leiekontrakten.

Varebeholdning

Eiendom for videresalg er bokført som omløpsmiddel.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til 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. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 1 - Leiligheter til salgs

Leiligheter til salgs er nedvurdert med kr. 6 944 000. Tilsvarende året før var kr 4 562 000.



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	639 712	5 764 803	6 404 515
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	-120 000	-120 000
Anskaffelseskost pr 31.12	639 712	5 644 803	6 284 515
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-383 827	-1 980 036	-2 363 863
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-639 712	-2 198 143	-2 837 855
Balanseført verdi pr 31.12	0	3 446 660	3 446 660
Årets av- og nedskrivninger	255 885	218 107	473 992
Økonomisk levetid	1	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 - Gjeld og panstillelser

Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 382 542
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	29 027 773
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	53 280 000

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	5 641 378

Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 263 698	32 048 775

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital 31.12.2023	90 000	0	3 860 935	3 950 935
Årsresultat	0	-5 785 632	-3 860 935	-9 646 567
Gjeldskonvertering	10 000	24 915 000	0	24 925 000
Egennkapital 31.12.2024	100 000	19 129 368	0	19 229 368

Penneo Dokumentnøkkel: NACEL-XWT15-1A1Z2-QWAZ1-QAOST-0CHX0



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 6 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1	100 000	100 000

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hk Invest1 AS	1	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lundblad, Hans Kristian

Daglig leder og styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-234382

IP: 89.10.xxx.xxx

2025-01-23 13:14:24 UTC



Høitomt, Kenneth

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-234364

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-01-23 16:34:36 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: NACEL-XWT15-1A1Z2-QWAZ1-QA0ST-0CHX0



Årsregnskap for
EIENDOM INVEST 1 AS

992220821

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		26 024 732	14 227
Gevinst salg av eiendom		848 600	0
Leieinntekt		332 300	940 500
Sum driftsinntekter		27 205 632	954 727
Driftskostnader			
Varekostnad	1	30 991 307	4 562 000
Avskrivning	2	473 992	282 078
Annen driftskostnad		1 650 432	626 009
Sum driftskostnader		33 115 731	5 470 087
Driftsresultat		-5 910 099	-4 515 360
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21 695	5 836
Sum finansinntekter		21 695	5 836
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		263 698	188 282
Annen rentekostnad		3 494 465	3 184 729
Sum finanskostnader		3 758 163	3 373 010
Netto finans		-3 736 468	-3 367 174
Resultat før skattekostnad		-9 646 567	-7 882 534
Skattekostnad		0	-549 361
Årsresultat		-9 646 567	-7 333 173



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	3 446 660	3 784 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 3	0	255 885
Sum varige driftsmidler		3 446 660	4 040 652
Sum anleggsmidler		3 446 660	4 040 652
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter til salg	1, 3	49 834 001	75 760 687
Sum varer		49 834 001	75 760 687
Fordringer			
Kundefordringer		194 820	17 500
Kortsiktige konsernfordringer	4	0	5 641 378
Sum fordringer		194 820	5 658 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		63 551	602 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 551	602 238
Sum omløpsmidler		50 092 371	82 021 802
SUM EIENDELER		53 539 031	86 062 454



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	90 000
Overkurs	5	19 129 368	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	3 860 935
Sum innskutt egenkapital		19 229 368	3 950 935
Sum egenkapital		19 229 368	3 950 935
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 934 478	5 833 125
Sum annen langsiktig gjeld		26 934 478	5 833 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	43 554 961
Leverandørgjeld		18 191	14 762 711
Skyldige offentlige avgifter		0	31 064
Kortsiktig konserngjeld	4	5 263 698	5 641 378
Annen kortsiktig gjeld	3	2 093 295	12 288 279
Sum kortsiktig gjeld		7 375 184	76 278 394
Sum gjeld		34 309 663	82 111 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 539 031	86 062 454

TRØGSTAD, 23.01.2025

Kenneth Høitomt
styrets leder

Hans Kristian Lundblad
styremedlem / daglig leder



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid planmessig. Langsiktiggjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivninger til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelene genererer.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene periodiseres over leiekontrakten.

Varebeholdning

Eiendom for videresalg er bokført som omløpsmiddel.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til 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. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 1 - Leiligheter til salgs

Leiligheter til salgs er nedvurdert med kr. 6 944 000 og kostnaden er vist som varekostnad



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	639 712	5 764 803	6 404 515
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	-120 000	-120 000
Anskaffelseskost pr 31.12	639 712	5 644 803	6 284 515
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-383 827	-1 980 036	-2 363 863
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-639 712	-2 198 143	-2 837 855
Balanseført verdi pr 31.12	0	3 446 660	3 446 660
Årets av- og nedskrivninger	255 885	218 107	473 992
Økonomisk levetid	1	0 - 50	
Avskrivningsplan	Saldo (Degressiv)	Lineær	

Note 3 - Gjeld og panstillelser

Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 382 542
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	29 027 773
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	53 280 000

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

HK Invest 1 AS

Forretningskontor for morselskapet

Festningsveien 5, 1860 Trøgstad

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	5 641 378

Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 263 698	32 048 775

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital 31.12.2023	90 000	0	3 860 935	3 950 935
Årsresultat	0	-5 785 632	-3 860 935	-9 646 567
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	10 000	24 915 000	0	24 925 000
Egenkapital 31.12.2024	100 000	19 129 368	0	19 229 368



EIENDOM INVEST 1 AS
992 220 821

Note 6 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1	100 000	100 000

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hk Invest1 AS	1	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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