



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	994 609 254
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HJ INVESTMENTS AS
Forretningsadresse:	Storgata 22 0184 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Arne Solhusløkk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2025

### 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, 03.09.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		336 960	289 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>336 960</b>	<b>289 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-336 960</b>	<b>-289 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			111 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 222	370 325
Annen renteinntekt		15 367	14 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 589</b>	<b>111 385 061</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		70 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 165	1 942 968
Annen rentekostnad		855 355	1 068 187
Annen finanskostnad			7 000 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 866 520</b>	<b>10 011 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 808 931</b>	<b>101 373 906</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 145 891</b>	<b>101 084 377</b>
Skattekostnad på resultat		-252 096	91 162
<b>Årsresultat</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-70 893 795	100 993 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		5 018 089	4 765 993
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 018 089</b>	<b>4 765 993</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		131 702 541	201 702 541
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 179 465	358 890
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>133 882 006</b>	<b>202 061 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 900 095</b>	<b>206 827 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 601	10 902
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 601</b>	<b>10 902</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 601</b>	<b>10 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 910 696</b>	<b>206 838 326</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 233 000	1 233 000
Overkurs		122 616 315	122 616 315
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 849 315</b>	<b>123 849 315</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-321 469	70 572 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-321 469</b>	<b>70 572 326</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>123 527 845</b>	<b>194 421 641</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 662 500	7 847 500
Langsiktig konserngjeld		10 685 341	4 534 176
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 347 841</b>	<b>12 381 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 347 841</b>	<b>12 381 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		35 010	35 010
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 010</b>	<b>35 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 382 851</b>	<b>12 416 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 910 696</b>	<b>206 838 326</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 831	719 013
Annen driftsinntekt		1 717 852	5 775 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 737 683</b>	<b>6 494 514</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-420 000	
Lønnskostnad		2 396 431	6 803 834
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 700	13 782
Annen driftskostnad		6 527 348	9 361 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 555 479</b>	<b>16 178 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 817 796</b>	<b>-9 684 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 929 155	4 291 280
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 136	
Annen renteinntekt		3 140 366	4 263 476
Annen finansinntekt		36 684 356	10 792 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 118 703</b>	<b>19 347 720</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-130 061	-1
Annen rentekostnad		2 277 344	6 029 472
Annen finanskostnad		271 736	448 506
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 419 019</b>	<b>6 477 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 699 684</b>	<b>12 869 743</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 881 888</b>	<b>3 185 528</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-220 976	1 187 754
<b>Årsresultat</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Totalresultat</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		186 951	829 471
Konsernbidrag		3 857 944	10 927 625
Udekket tap			-1 064 552
Avsatt til annen egenkapital		22 071 573	-17 655 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 116 468</b>	<b>-6 962 774</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.		1	2
Utsatt skattefordel		6 541 002	9 864 080
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 541 003</b>	<b>9 864 082</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 820 572	127 303 251
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		366 459	418 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 187 031</b>	<b>127 721 410</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 036 898	
Lån til foretak i samme konsern			1
Investeringer i tilknyttet selskap		34 535 417	42 574 933
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		39 480 853	52 398 503
Andre langsiktige fordringer		48 490 488	5 699 275
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 543 656</b>	<b>100 672 711</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 271 690</b>	<b>238 258 203</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>8 285 715</b>	<b>-5 622 373</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 487 857	2 228 344
Andre kortsiktige fordringer		-15 840	-1 098 448
Konsernfordringer		-361 827	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 110 190</b>	<b>1 129 896</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 750 236	8 243 683
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 750 236</b>	<b>8 243 683</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		11 146 141	3 751 207
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>149 417 831</b>	<b>242 009 410</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 232 732	1 132 532
Overkurs		164 159 172	122 611 454
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 391 904</b>	<b>123 743 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-37 172 949	-15 313 787
Udisponert resultat		-13 604	8 960 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-37 186 553</b>	<b>-6 353 239</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>128 205 351</b>	<b>117 390 746</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 224 755	111 776 969
Langsiktig konserngjeld		1 026 374	10
Øvrig langsiktig gjeld			1 683 881
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 251 129</b>	<b>113 460 861</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 251 129</b>	<b>113 460 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 994 447	4 205 616
Leverandørgjeld		1 453 477	1 525 293
Betalbar skatt			18 533
Skyldig offentlige avgifter		298 202	401 436
Kortsiktig konserngjeld		3	39
Annen kortsiktig gjeld		215 224	5 006 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 961 353</b>	<b>11 157 803</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		21 212 482	124 618 664
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 417 833</b>	<b>242 009 410</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 753135

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 609 254  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HJ INVESTMENTS AS  
Forretningsadresse: Storgata 22  
0184 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Arne Solhusløkk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

#### 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, 02.09.2025



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		336 960	289 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>336 960</b>	<b>289 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-336 960</b>	<b>-289 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			111 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 222	370 325
Annen renteinntekt		15 367	14 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 589</b>	<b>111 385 061</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		70 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 165	1 942 968
Annen rentekostnad		855 355	1 068 187
Annen finanskostnad			7 000 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 866 520</b>	<b>10 011 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 808 931</b>	<b>101 373 906</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 145 891</b>	<b>101 084 377</b>
Skattekostnad på resultat		-252 096	91 162
<b>Årsresultat</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-70 893 795	100 993 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 018 089 4 765 993  
Sum immaterielle eiendeler 5 018 089 4 765 993

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 131 702 541 201 702 541  
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 2 179 465 358 890  
Sum finansielle anleggsmidler 133 882 006 202 061 431

##### Sum anleggsmidler

138 900 095 206 827 424

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 10 601 10 902  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10 601 10 902

##### Sum omløpsmidler

10 601 10 902

##### SUM EIENDELER

138 910 696 206 838 326

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 233 000 1 233 000  
Overkurs 122 616 315 122 616 315  
Sum innskutt egenkapital 123 849 315 123 849 315

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -321 469 70 572 326  
Sum opptjent egenkapital -321 469 70 572 326

##### Sum egenkapital

123 527 845 194 421 641

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 662 500	7 847 500
Langsiktig konserngjeld	10 685 341	4 534 176
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 347 841</b>	<b>12 381 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 347 841</b>	<b>12 381 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	35 010	35 010
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>35 010</b>	<b>35 010</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 382 851</b>	<b>12 416 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>138 910 696</b>	<b>206 838 326</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 831	719 013
Annen driftsinntekt		1 717 852	5 775 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 737 683</b>	<b>6 494 514</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-420 000	
Lønnskostnad		2 396 431	6 803 834
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 700	13 782
Annen driftskostnad		6 527 348	9 361 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 555 479</b>	<b>16 178 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 817 796</b>	<b>-9 684 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 929 155	4 291 280
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		223 136	
Annen renteinntekt		3 140 366	4 263 476
Annen finansinntekt		36 684 356	10 792 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 118 703</b>	<b>19 347 720</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-130 061	-1
Annen rentekostnad		2 277 344	6 029 472
Annen finanskostnad		271 736	448 506
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 419 019</b>	<b>6 477 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 699 684</b>	<b>12 869 743</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 881 888</b>	<b>3 185 528</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-220 976	1 187 754
<b>Årsresultat</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 997 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	186 951	829 471
Konsernbidrag	3 857 944	10 927 625
Udekket tap		-1 064 552
Avsatt til annen egenkapital	22 071 573	-17 655 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>26 116 468</b>	<b>-6 962 774</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		2
Utsatt skattefordel		6 541 002	9 864 080
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 541 003</b>	<b>9 864 082</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 820 572	127 303 251
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		366 459	418 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 187 031</b>	<b>127 721 410</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 036 898	
Lån til foretak i samme konsern			1
Investeringer i tilknyttet selskap		34 535 417	42 574 933
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		39 480 853	52 398 503
Andre langsiktige fordringer		48 490 488	5 699 275
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 543 656</b>	<b>100 672 711</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>138 271 690</b>	<b>238 258 203</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>8 285 715</b>	<b>-5 622 373</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 487 857	2 228 344
Andre kortsiktige fordringer		-15 840	-1 098 448
Konsernfordringer		-361 827	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 110 190</b>	<b>1 129 896</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 750 236	8 243 683
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 750 236</b>	<b>8 243 683</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 146 141</b>	<b>3 751 207</b>



<b>SUM EIENDELER</b>	<b>149 417 831</b>	<b>242 009 410</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	1 232 732	1 132 532
Overkurs	164 159 172	122 611 454
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>165 391 904</b>	<b>123 743 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-37 172 949	-15 313 787
Udisponert resultat	-13 604	8 960 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-37 186 553</b>	<b>-6 353 239</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>128 205 351</b>	<b>117 390 746</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 224 755	111 776 969
Langsiktig konserngjeld	1 026 374	10
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 881
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 251 129</b>	<b>113 460 861</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 251 129</b>	<b>113 460 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 994 447	4 205 616
Leverandørgjeld	1 453 477	1 525 293
Betalbar skatt		18 533
Skyldig offentlige avgifter	298 202	401 436
Kortsiktig konserngjeld	3	39
Annen kortsiktig gjeld	215 224	5 006 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 961 353</b>	<b>11 157 803</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 212 482</b>	<b>124 618 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>149 417 833</b>	<b>242 009 410</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00  
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Hj Investments AS AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hj Investments AS AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 70 893 795 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 26 102 864. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pennco Dokumentnøkkel: WIVIK-JE2EV-1QYOR-05U0A-48L4W-CPM21



som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 29. august 2025  
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: WIVIK-JE2EV-1QYOR-05U0A-48L4W-CPM21





# 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."

## Sivertsen, Fredrik Lundemo

### Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3093205

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-08-29 09:16:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WIVIK-JE2EV-1QYOR-05U0A-48L4W-CPM21

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### 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.



## HJI - konsernregnskap til signering

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- LASSE HØYEM (27.03.1962), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



## Årsberetning 2024

### for HJ INVESTMENTS AS - Konsern (994 609 254)

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetsområdet til HJ Investments AS er eierskap i Stiftsstaden AS (Stiftsstaden-konsernet). Stiftsstaden AS (Stiftsstaden-konsernet) virksomhetsområde er eiendom med hovedvekt på boligutleie, prosjektutvikling av nye bolig- og næringsprosjekter og investeringer i næringsbygg eller virksomheter relatert til dette.

All operativ aktivitet i konsernet er samlet i Stiftsstaden AS med datterselskaper.

HJ Investments AS eier 98 % av aksjene i Stiftsstaden AS.

Bedriften er lokalisert i Oslo kommune, og har gjennom datterselskaper virksomheter og kontorer i Oslo med omegn.

#### Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2024 var på NOK 123 mill, mot 194 mill ved utgangen av 2023. Konsernets bokførte egenkapital 31.12.2024 var på NOK 105 mill mot 117 mill i 2023.

Konsernets omsetning for 2024 var NOK 1,7 mill, mot 6,4 mill i 2023.

Likviditeten gjennom året har vært tilfredsstillende.

Årsresultat før skatt i konsernet er på 25,8 mill for 2024, mot NOK 3,1 mill i 2023. Økningen skyldes at det ved realisasjon av aksjer i porteføljen.

Konsernets utleie av hus, leiligheter og hybler til private representere en lav risiko på inntektssiden.

Prosjektselskapet har et betydelig inntjeningspotensial med lav kapitalbinding. Investeringselskapet gjør investeringer på kort og mellomlang tidshorison.

Det fremlagte resultat og balanse med tilhørende noter gir etter styrets oppfatning tilfredsstillende uttrykk for årsresultatet for 2024 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2024.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



Konsernets kontantstrøm fra drift viser NOK 64,8 mot ett driftsresultat på NOK – 6,8 mill. Dette skyldes i hovedsak ikke oppgjorte transaksjonsinntekter, avgang verdi TS Bergensgruppen i tillegg til drifts- og lønnskostnader.

#### **Redegjørelse for foretakets utsikter**

Styret vurderer at konsernet vedlikeholder porteføljen godt, men er fortløpende opptatt av å vurdere mulighetene for å videreutvikle omfanget av utleie gjennom kjøp av eiendommer og eller selskaper. Men konsernet er også inne i en fase hvor man realiserer enkelt eiendommer. Selskapet har realisert sin portefølje i Bergensgruppen AS i 2024.

Prosjektselskapet er eier eller deleier i flere eiendomsprosjekter som utvikles fortløpende. Disse vil ved realisering representere en betydelig verdi for konsernet. Flere av prosjektene er meget lovende og det er grunn til å tro at en kan realisere betydelige gevinster i de neste årene. Antall prosjekter er også noe redusert.

#### **Finansiell risiko**

Selskapets finansielle risiko er knyttet til utvikling i leie- og boligpriser og fremdrift i konsernets utviklingsprosjekter. Rentenivået og egenkapitalen er også viktig for konsernet.

Kredittrisikoen på våre leietakere vurderes å være lav, med bakgrunn i at disse primært er privatpersoner. Fullt utleie er den viktigste suksessfaktoren for konsernet. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten vurderes å være moderat.

#### **Fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Utover det som framgår av årsoppgjøret kjenner ikke styret til andre forhold som har interesse for å bedømme selskapet.

#### **Arbeidsmiljøet**

Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke forekommet ulykker eller skader i selskapet. Sykefraværet i 2024 har vært 3,1 %.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



#### **Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamming, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere fra underrepresenterte grupper oppfordres til å søke. Det er også foretatt en gjennomgang av kriteriene for karriereutvikling og lederstillinger i bedriften.

Selskapets styre består av menn. Selskapet har pr. 31.12.24 0 ansatte, 0 menn og 0 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.24, 2 ansatte, 1 av disse er kvinner.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særskilt lav.

#### **Ytre miljø**

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig i bransjen. Det er ikke iverksatt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

#### **Styreansvarforsikring**

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer, ei heller daglig leder, for mulig ansvar disse har overfor selskapet.

3

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Selskapet har for 2024 hatt et underskudd på kr 70 893 795, mens konsernet har et overskudd på kr 26 102 864 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
	kr		
Overført annen egenkapital	kr	- 70 893 795	26 102 864
Sum disponert	kr	- 70 893 795	26 102 864

Oslo, den 18.06.2025

Lasse Høyem  
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap		Resultatregnskap - mor/konsern		
2024		Hj Investments AS		
2024	2023	Note	2024	Konsern 2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
-	-	1,2	19 831	719 013
-	-	1,2	1 717 852	5 775 501
-	-		<b>1 737 683</b>	<b>6 494 514</b>
-	-	3	2 396 431	6 803 834
-	-	4	51 700	13 782
336 960	289 529	3	6 107 348	9 361 113
<b>336 960</b>	<b>289 529</b>		<b>8 555 479</b>	<b>16 178 729</b>
<b>-336 960</b>	<b>-289 529</b>		<b>-6 817 796</b>	<b>-9 684 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
-	111 000 000	5	-	-
-	-	5	4 929 155	4 291 280
42 222	370 325		-	-
15 367	14 736		3 363 502	4 263 476
-	-		36 684 356	10 792 964
70 000 000	-		-	-
11 165	1 942 968		-	-
855 355	1 068 187		2 147 283	6 029 472
-	7 000 000		271 736	448 506
<b>-70 808 931</b>	<b>101 373 906</b>		<b>32 699 684</b>	<b>12 869 742</b>
-71 145 891	101 084 377		25 881 888	3 185 527
-252 096	91 162	6	-220 976	-1 187 154
<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 998 373</b>
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>		<b>26 102 864</b>	<b>1 998 373</b>
<b>Fordeling</b>				
		7	26 102 864	1 958 406
		7	-	39 967
<b>Overføringer og disponering</b>				
-	-		-	-
-70 893 795	100 993 215	7	26 102 864	1 998 373
<b>-70 893 795</b>	<b>100 993 215</b>	7	<b>26 102 864</b>	<b>1 998 373</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap		Balanse - mor/konsern		Note		Konsern	
2024	2023	Hj Investments AS		2024	2023	2024	2023
<b>Eiendeler</b>							
<b>Anleggsmidler</b>							
<b>Immaterielle eiendeler</b>							
-	-	Konsepsjoner, patenter o.l.		-	-	-	-
5 018 089	4 765 993	Utsatt skattefordel		6	6 541 002	9 864 080	9 864 080
<b>5 018 089</b>	<b>4 765 993</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>6 541 002</b>	<b>9 864 080</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>							
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		4	7 820 570	112 354 616	
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		4	366 455	418 159	
-	-	<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>8 187 025</b>	<b>112 772 775</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>							
131 702 541	201 702 541	Investeringer i datterselskap		5	-	-	
-	-	Lån til foretak i samme konsern		-	-	-	
-	-	Investeringer i tilknyttet selskap		5	11 501 172	43 596 864	
2 179 464	358 890	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		9	39 480 853	53 949 624	
-	-	Investeringer i aksjer og andeler		-	-	-	
-	-	Andre langsiktige fordringer		10	48 490 488	95 396	
<b>133 882 005</b>	<b>202 061 431</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>99 472 513</b>	<b>97 641 884</b>	
<b>138 900 094</b>	<b>206 827 424</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>			<b>114 200 540</b>	<b>220 278 739</b>	
<b>Omløpsmidler</b>							
-	-	Lager av varer og annen beholdning		11	8 285 715	6 663 209	
<b>Fordringer</b>							
-	-	Kundefordringer		10	1 110 190	546 924	
-	-	Andre kortsiktige fordringer		-	1 130 894	8 789 603	
-	-	<b>Sum fordringer</b>			<b>2 241 084</b>	<b>9 336 527</b>	
10 601	10 902	Bankinnskudd, kontanter o.l.		12	1 750 236	5 730 935	
<b>10 601</b>	<b>10 902</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>			<b>12 277 035</b>	<b>21 730 671</b>	
<b>138 910 695</b>	<b>206 838 326</b>	<b>Sum eiendeler</b>			<b>126 477 575</b>	<b>242 009 410</b>	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap 2024	Morselskap 2023		Note	2024	2023
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
1 233 000	1 233 000	Aksjekapital	7,13	1 232 732	1 233 000
122 616 315	122 616 315	Overkurs		58 888 508	64 959 056
<b>123 849 315</b>	<b>123 849 315</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 121 240</b>	<b>66 192 056</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
-321 469	70 572 326	Annen egenkapital		45 049 866	34 832 558
<b>-321 469</b>	<b>70 572 326</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 049 866</b>	<b>34 832 558</b>
-	-	Minoritetsinteresser		-	16 366 132
<b>123 527 846</b>	<b>194 421 641</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>105 171 106</b>	<b>117 390 746</b>
		<b>Gjeld</b>			
-	-	Avsetning for forpliktelser		-	-
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
4 662 500	7 847 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	13 224 755	111 776 969
10 685 340	1 209 176	Langsiktig konserngjeld	9	-	-
-	3 325 000	Øvrig langsiktig gjeld	10	1 026 374	3 325 000
<b>15 347 840</b>	<b>12 381 676</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 251 129</b>	<b>115 101 969</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 994 447	4 205 616
-	-	Leverandørgjeld		1 453 477	1 525 293
-	-	Betalbar skatt	6	-	18 533
-	-	Skyldig offentlige avgifter		298 202	401 436
35 010	35 010	Annen kortsiktig gjeld		309 214	3 365 817
<b>35 010</b>	<b>35 010</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 055 340</b>	<b>9 516 695</b>
<b>15 382 850</b>	<b>12 416 686</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>21 306 469</b>	<b>124 618 664</b>
<b>138 910 695</b>	<b>206 838 326</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>126 477 575</b>	<b>242 009 410</b>

Trondheim, 18.06.2025

Styrets leder/Daglig leder  
Lasse Høyem

Styremedlem  
Ketil Wiik Johnsen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
-25 893 795	101 084 377	26 102 864	3 185 527
0	0	0	0
0	0	0	-342 000
25 000 000	7 000 000	51 700	13 782
0	0	0	0
0	0	-1 622 506	-630 607
0	0	-563 266	1 844 523
0	-15 450	-71 816	21 977
0	3 447	40 984 334	-1 821 568
<b>-893 795</b>	<b>108 072 374</b>	<b>64 881 310</b>	<b>2 271 634</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	0	0	25 725 339
0	0	0	0
0	0	33 000 000	85 590 137
0	0	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 000 000</b>	<b>111 315 476</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
2 714 067	-26 836 174	-100 850 840	-36 711 991
-1 820 574	0	0	0
0	0	788 831	-775 968
0	0	0	0
0	-82 000 000	-1 800 000	-82 000 000
<b>893 493</b>	<b>-108 836 174</b>	<b>-101 862 009</b>	<b>-119 487 959</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>			
-302	-763 800	-3 980 699	-5 900 849
10 903	774 703	5 730 935	11 631 784
<b>10 601</b>	<b>10 903</b>	<b>1 750 236</b>	<b>5 730 935</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2024

## Regnskapsprinsipper

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

### *Bruk av estimater*

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### *Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap*

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Selskapene som inngår i konsernet finnes igjen i note 3.

### *Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper*

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

### *Konsolideringsprinsipper*

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2024

## Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

## Leieinntekter

Inntekter ved utleie av eiendom inntektsføres i den perioden eiendommen leies ut.

## Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Renteutgifter ved tilvirkning av eiendeler kostnadsføres. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, som for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

## Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet driver ikke egen utvikling som omfattes av reglene om egen forskning og utvikling. Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Det betyr at slike utgifter balanseføres når, og fra det tidspunkt, det anses som sannsynlig at de framtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og anskaffelseskost kan måles pålitelig. Balanseførte immaterielle eiendeler avskrives lineært over forventet levetid. Goodwill oppstår i forbindelse med kjøp av virksomhet/datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

## Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at et driftsmiddels levetid avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen. Ved endring av avskrivningsplan fordeles gjenværende balanseført verdi over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Påkostninger defineres som utgifter som øker kontantstrømmene i forhold til det som ble lagt til grunn ved anskaffelsen av driftsmidlet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2024

## Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

## Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer og varer i arbeid brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi. I kostprisen for tilvirkede varer blir det tatt med en forholdsmessig andel av indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønnskostnader, andre direkte kostnader og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi av ferdigvarer er estimert salgspris fratrukket nødvendige variable utgifter for ferdigstillelse og salg.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2024

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidige skattepliktige overskudd. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet balanseføres til nominell verdi.

## Pensjoner

Konsernet har tegnet OTP på de selskaper hvor dette er nødvendig. Konsernet har innskuddsplaner for pensjon hvor innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

HJ Investments AS

Noter 2024

**Note 1 Driftsinntekter**

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Sølgssinntekter	1 717 852	5 775 501
0	0	Leieinntekter	19 831	719 013
0	0	Gevinster anleggsmidler	0	0
0	0	Andre driftsinntekter	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 737 683</b>	<b>6 494 514</b>

2024	2023	Fordeling på virksomhetsområder	2024	2023
0	0	Leieinntekter bygg	19 831	719 013
0	0	Byggvare og snekkertjenester	0	0
0	0	Restaurant og dagligvare	0	0
0	0	Eiendomsutvikling	0	0
0	0	Annet	1 717 852	5 775 501
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 737 683</b>	<b>6 494 514</b>

Det er kun sølg i Norge.

Selskapet sølgt i juni 2024 sine aksjer i Bergensgruppen AS. Omsetningen på TNOK 544 og driftskostnader på TNOK 1 712 er ikke tatt inn i regnskapet for 2024.

**Note 2 Transaksjoner med nærstående parter**

Ytølser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

**Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:**

	2024	2023
a) Sølg av varer og tjenester		
Sølg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	0	0
Sum sølg av tjenester	0	0
Kjøp av tjenester	78 000	78 000

**Konsernets transaksjoner med nærstående parter:**

	2024	2023
a) Sølg av varer og tjenester		
Sølg av tjenester:		
Regnskapstjenester	420 000	471 000
Sum sølg av tjenester	420 000	471 000
Kjøp av tjenester	0	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Førseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

**Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Lønninger	2 092 342	5 581 944
0	0	Arbeidsgiveravgift	263 804	913 915
0	0	Pensjonskostnader	25 331	101 909
0	0	Andre ytelser	14 954	206 066
0	0	<b>Sum</b>	<b>2 396 431</b>	<b>6 803 834</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	2	9

Selskapets daglige leder har ikke mottatt lønn fra selskapet for 2024.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

**Kostnadsført godtgjørelse til revisor**

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	113 063	330 721
Andre attestasjonstjenester	18 750	18 750
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>131 813</b>	<b>349 471</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

**Note 4 Varige driftsmidler****Morselskapet**

	Driftsløsøre. Maskiner, verktøy o.l.		Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0		0
Tilgang	0		0
Avgang	0		0
Anskaffelseskost 31.12.	0		0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0		0
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Årets avskrivninger 0 0

Forventet økonomisk levetid 1-10 år  
Avskrivningsplan Lineær

**Konsemet**

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre. Maskiner, verktøy o.l.		Sum
Anskaffelseskost 01.01.	112 685 018	1 499 971		114 184 989
Tilgang	0	0		0
Avgang ved realisasjon av selskap	-104 624 706	-292 417		-104 917 123
Avgang		0		0
Anskaffelseskost 31.12.	7 820 571	1 207 554		9 028 125
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0		0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-841 098		-841 098
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>7 820 570</b>	<b>366 455</b>		<b>8 187 028</b>

Årets nedskrivninger 0 0 0  
Årets avskrivninger 0 51 700 51 700

Forventet økonomisk levetid 0 - 50 år 0-10 år  
Avskrivningsplan Lineær Lineær

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

**Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet****Morselskapet**

	Eier/ stemme-	Resultat	Egenkapital	Balansført verdi
Stiftsstaden AS	98,0 %	-26 384 253	115 462 142	130 240 749
Hj Investments Finans AS	100,0 %	-13 607	4 154 232	1 461 792
<b>Sum</b>				<b>131 702 541</b>

Aksjene i Stiftsstaden AS er nedskrevet med MNOK 75 i 2024.

Konsernet - datterselskap	Kontor	Andel	Resultat	Egenkapital
EUP Stiftsstaden AS	Trondheim	100,0 %	173 322	6 694 208
Fagerstrand Næringspark AS	Trondheim	100,0 %	-140 096	120 645
Fruktinvest AS	Trondheim	100,0 %	2 107 845	1 389 470
Stiftsstaden AS	Trondheim	100,0 %	54 102 025	87 858 370
Stiftsstaden Berlin Eiendom 2 AS	Trondheim	100,0 %	-368	429 914
Stiftsstaden Berlin Eiendom AS	Trondheim	100,0 %	1 836 648	1 958 825
Stiftsstaden Bolig AS	Trondheim	100,0 %	35 429 145	60 391 763
Stiftsstaden Boligutleie AS	Trondheim	100,0 %	-2 707	11 656 500
Stiftsstaden Digerud AS	Trondheim	100,0 %	-24 738	-400 499
Stiftsstaden Investeringselskap AS	Trondheim	100,0 %	-946 466	20 909 995
Stiftsstaden Måna Bolig AS	Trondheim	100,0 %	-22 117	-616 033
Stiftsstaden Prosjektutvikling AS	Trondheim	100,0 %	1 051 352	35 897 048
Stiftsstaden Service AS	Trondheim	100,0 %	-104 877	-1 017 870
HJ Investments AS	Trondheim	100,0 %	-70 893 795	123 527 846
Hj Investments Finans AS	Trondheim	100,0 %	-13 607	4 154 232

**Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden**

	Eier/ stemme-andel	Resultat	Egenkapital
Boretslaget Lille Damgårdsveien 38 (Solgt 2024)	100 %	0	0
Bergensgruppen Næring (Solgt 2024)	50 %	0	0
Bergensgruppen Invest (Solgt 2024)	50 %	0	0
Sentral-Eiendom AS	50 %	-23 862	-94 639
Skifer Eiendom AS	33 %	-41 891	4 506 882
Vågar AS	20 %	-7 121 141	-1 755 973
Måna Syd AS	25 %	-2 255 534	-2 894 221
Oslofjord Utvikling AS	33 %	-50 806	-1 849 401
Katteskogen AS	46 %	-167 500	1 737 979
Dyrløkke AS	25 %	-5 000	18 000
Frogn Næringspark AS	25 %	-11 204 537	35 394 801
Embla arkitekter AS	50 %	-15 300	-40 211
Kyllingmarkgården AS	38 %	-14 445	2 628 330
Museumskogen AS	33 %	-20 400	-105 367
			<b>37 546 180</b>

Ingen merverdier er tilordnet de tilknyttede selskapene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Borettslaget Lille Damgårds-veien 38	Bergens-gruppen Næring	Bergens-gruppen Invest	Skifer Eiendom AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 822 866	22 061 181	10 172 915	1 501 830
Tilgang/avgang i perioden	-8 822 866	-22 061 181	-10 172 915	-
Årets resultatandel	-	-	-	-13 824
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-	-	-	-
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	-	<b>-1</b>	-	<b>1 488 006</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 680 000	16 223 642	17 785 104	1 500 000
- anskaffelseskost 01.01.	-8 680 000	-16 223 642	-17 785 104	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	-	-	-	-
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	8 680 000	-16 223 643	-17 785 104	1 501 830
- anskaffelseskost 31.12.	-8 680 000	16 223 641	17 785 104	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	-	-	-	<b>1 830</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Vågar AS	Vågar Havn	Måna Syd AS	Kattemskogen AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 122 400	-367 290	-655 104	933 660
Tilgang/avgang i perioden	-	367 290	-	-
Årets resultatandel	-1 424 228	-	-563 884	-76 213
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-	-	-	-
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>-301 828</b>	-	<b>-1 218 988</b>	<b>857 448</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 360 000	1 078 711	1 036 898	15 580 400
- anskaffelseskost 01.01.	-1 360 000	-1 078 711	-1 036 898	-15 580 400
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	-	-	-	-
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	1 122 400	-	-1 218 988	857 448
- anskaffelseskost 31.12.	-1 360 000	-426 000	-1 036 898	-15 580 400
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-237 600</b>	<b>-426 000</b>	<b>-2 255 886</b>	<b>-14 722 958</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Dyrløkke AS	Frogn Næringspark AS	Embla arkitekter AS	Sentral Eiendom
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	4 500	1	13 500	-
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-94 639
Årets resultatandel	-1 250	-2 801 134	-7 650	-11 931
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-	12 930 618	-	-
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>3 250</b>	<b>10 129 485</b>	<b>5 850</b>	<b>-106 570</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	-11 931
- anskaffelseskost 01.01.	-27 500	10 129 484	-55 000	11 931
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	-	-	-	-
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	3 250	10 129 485	5 850	-11 931
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	11 931
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-24 250</b>	<b>6 340 306</b>	<b>-49 150</b>	-

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Oslofjord Utvikling	Kyllingmarkgården	Museumsbogen	Totalt
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	-	-	-	43 610 459
Tilgang/avgang i perioden	-1 849 401	2 628 330	-105 367	-40 110 749
Årets resultatandel	-16 766	-5 544	-6 732	-4 929 155
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-	-	-	12 930 618
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-106 570
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>-1 866 167</b>	<b>2 622 786</b>	<b>-112 099</b>	<b>11 501 172</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	70 976 182
- anskaffelseskost 01.01.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-57 057 519
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36 814 437</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	-1 866 167	2 622 786	-112 099	-12 294 888
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-2 305 980
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-1 893 667</b>	<b>-1 166 393</b>	<b>-167 099</b>	<b>-14 600 861</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

## Note 6 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
0	0	Kunder	-6 465 554	-9 874 698
0	0	Varelager	670 756	0
-81 322	-101 653	GT konto	11 405 157	14 556 776
0	0	Driftsmidler	-137 613	3 185 976
-81 322	-101 653	<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>5 472 746</b>	<b>7 868 054</b>
-22 728 273	-21 561 951	Underskudd til fremføring	-41 083 825	-55 821 754
<b>-22 809 595</b>	<b>-21 663 604</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-35 611 079</b>	<b>-47 953 700</b>
-5 018 089	-4 765 993	Utsatt skattefordel	-7 834 437	-10 549 814
0	0	Utsatt skatt	0	0
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 293 435	685 734
<b>-5 018 089</b>	<b>-4 765 993</b>	<b>Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-6 541 002</b>	<b>-9 864 080</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

**Grunnlag for skat/ Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt/skattefordel og betalbar skatt**

		<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>			
-26 145 891	101 084 377	Resultat før skattekostnad	25 881 888	3 185 527	
25 000 000	-100 670 000	Permanente forskjeller	-37 040 436	-3 829 199	
-1 145 891	414 377	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-11 158 548	-643 672	
-20 331	0	Endring i midlertidige forskjeller	2 395 308	1 187 387	
0	0	Herav inngang DS	0	0	
0	0	Herav utgang DS	0	0	
-1 166 222	414 377	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-8 763 240</b>	<b>543 715</b>	
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
0	0	- Anvendt fremførbart underskudd	0	-459 465	
-1 166 222	414 377	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-8 763 240</b>	<b>84 250</b>	
<b>Morselskapet</b>					
<b>2024</b>	<b>2023</b>			<b>Konsernet</b>	
			<b>2024</b>	<b>2023</b>	
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>					
-256 569	91 163	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar skatt i regnskapet	-1 927 913	18 533	
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0	
-256 569	91 163	Sum betalbar skatt	-1 927 913	18 533	
4 473	0	Endring i utsatt skatt	404 488	1 168 621	
0	0	Herav utgang/inngang DS	0	0	
0	0	Skatt av konsernbidrag	0	0	
		Ikke Oppført Utsatt skattefordel	1 302 449	0	
<b>-252 096</b>	<b>91 162</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-220 976</b>	<b>-1 187 154</b>	
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>					
-71 145 891	101 084 377	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	25 881 888	3 185 527	
-15 652 096	22 238 563	Beregnet skatt 22%	5 694 015	700 816	
-252 096	91 162	Skattekostnad i resultatregnskapet	220 976	1 187 154	
15 400 000	-22 147 401	Differanse	5 473 040	-486 338	
Differansen består av følgende:					
5 500 000	-22 147 400	22 % av permanente forskjeller	-8 148 896	-842 424	
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0	
0	0	Andre forskjeller	2 666 842	1 328 762	
5 500 000	-22 147 400	Sum forklart differanse	-5 482 054	486 338	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>					
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	18 533	
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>18 533</b>	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

## Note 7 Egenkapital

### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	70 572 326	194 421 641
Årets resultat	0	0	-25 893 795	-25 893 795
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>122 616 315</b>	<b>44 678 531</b>	<b>168 527 846</b>

### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*	Min. interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	34 831 958	16 366 132	117 390 146
Årets resultat	0	0	26 102 864	0	26 102 864
Avgang aksjer i Bergensgruppen	0	-6 070 548	-15 885 224	-16 366 132	-38 321 904
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>58 888 508</b>	<b>45 049 598</b>	<b>0</b>	<b>105 171 106</b>

\*I annen EK er 16 273 164 kr fond for vurderingsforskjeller

## Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Øvrige aksjer		0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>		<b>0</b>

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer utenom tilknyttet selskap og datterselskap i konsernet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

**Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	2 179 464	358 890
Utbytte	0	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 179 464</b>	<b>358 890</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	10 685 340	1 209 176	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 685 340</b>	<b>1 209 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Konsernet**

Langsiktige fordringer	Fordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til tilknyttet selskap	2 179 464	0	39 480 853	53 949 624
<b>Sum</b>	<b>2 179 464</b>	<b>0</b>	<b>39 480 853</b>	<b>53 949 624</b>

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til tilknyttet selskap	0	0	0	1 369 847
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 369 847</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	669 903	3 125 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>669 903</b>	<b>3 125 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 10 Fordringer**

Morselskapet	Kundefordringer		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 287 440	546 924
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-177 250	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>1 110 190</b>	<b>546 924</b>

Morselskapet	Andre fordringer		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
0	0	Andre fordringer - selgerkreditt	47 606 879	546 924
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>47 606 879</b>	<b>546 924</b>

Morselskapet	Fordringer med forfall senere enn ett år		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	95 396
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>95 396</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

## Note 11 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Bolig/ tomteprosjekter	8 275 715	6 663 209
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>8 275 715</b>	<b>6 663 209</b>
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	8 275 715	6 663 209
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>8 275 715</b>	<b>6 663 209</b>

## Note 12 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Bundne bankinnskudd		
		Skattetrekkmidler	104 168	148 181
		<b>Trekkrettigheter</b>		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstadén AS er eier.

## Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 233 000 består av 4 932 aksjer á kr. 250

Selskap	Antall	Eierandel
Tinbuen AS	2 466	50,00 %
NHH Investment AS	2 466	50,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 932</b>	<b>100,0 %</b>

Selskapet er i et konsern hvor HJI Investments AS er konsernspiss. HJI investments AS har kontor i Trondheim kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert i Storgata 22, Oslo.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2024

## Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har planmessig i bruk forskjellige finansielle instrumenter for styringen av den finansielle risiko, herunder renterisiko.

### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort sikt ved at deler av selskapets gjeld har flytende rente. På mellomlang sikt oppstår også risikoen ved at selskapets gjeld har flytende rente. I tillegg til at renteutviklingen på fastrenteavtaler kan avvike vesentlig fra utviklingen i markedrenten. Konsernet styrer renterisikoen ved bruk av forskjellige sikringsinstrumenter.

### Renteswaper

Spesifikasjon av framtidige renteswap forretninger:

kr. 30 000 000 er sikret med renteswap med utløp fra 2021 til 2030

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 994 038
0	0	<b>Sum</b>	0	<b>7 994 038</b>
2024	2023		2024	2023
0	0	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>13 224 755</b>	<b>111 776 969</b>
		<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
0	0	Vørige driftsmidler	8 187 028	87 389 726
0	0	Varer	8 275 715	6 663 209
0	0	Aksjer	0	0
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>16 462 743</b>	<b>94 052 935</b>
		<b>Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 15 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar.  
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 29.08.2025
- LASSE HØYEM (27.03.1962), 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge