



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Vidar Midtbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	15	268 951	298 948
Sum kostnader		268 951	298 948
Driftsresultat		-268 951	-298 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	0	28 404 806
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 436	85 959
Annen renteinntekt		0	12 452
Sum finansinntekter		42 436	28 503 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern		779 365	56 763
Annen rentekostnad		1 030 764	2 451 692
Sum finanskostnader		1 810 129	2 508 455
Netto finans		-1 767 693	25 994 762
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 036 644	25 695 814
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-448 061	-595 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 588 583	26 291 792
Årsresultat		-1 588 583	26 291 792
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-1 588 583	26 291 792
Sum overføringer og disponeringer		-1 588 583	26 291 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	4 341 965	3 893 904
Sum immaterielle eiendeler		4 341 965	3 893 904
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	191 012 541	190 675 216
Lån til foretak i samme konsern	7	828 452	700 955
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	1 330 520	317 581
Andre fordringer	6		14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		193 171 513	205 693 752
Sum anleggsmidler		197 513 478	209 587 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		605	1 487
Sum fordringer		605	1 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	19 058	11 040 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 058	11 040 760
Sum omløpsmidler		19 663	11 042 247
SUM EIENDELER		197 533 141	220 629 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	1 233 000	1 233 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	9	122 616 315	122 615 315
Sum innskutt egenkapital		123 849 315	123 848 315
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 703 209	26 291 792
Sum opptjent egenkapital		24 703 209	26 291 792
Sum egenkapital		148 552 524	150 140 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	14 217 500	17 402 500
Langsiktig konserngjeld	7	6 465 306	7 789 551
Øvrig langsiktig gjeld	7,12	28 244 979	34 603 723
Sum annen langsiktig gjeld		48 927 785	59 795 774
Sum langsiktig gjeld		48 927 785	59 795 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 500	10 660 750
Annen kortsiktig gjeld		25 333	32 273
Sum kortsiktig gjeld		52 833	10 693 023
Sum gjeld		48 980 618	70 488 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 533 142	220 628 904



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	14	36 895 189	37 560 919
Annen driftsinntekt	14	4 743 044	6 821 713
Sum inntekter		41 638 233	44 382 632
Kostnader			
Lønnskostnad	15	10 245 883	13 578 932
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	497 221	660 176
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	615 250	5 000 000
Annen driftskostnad	15	17 140 794	22 501 202
Sum kostnader		28 499 148	41 740 310
Driftsresultat		13 139 085	2 642 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 500 000	0
Annen renteinntekt		6 917 546	8 465 768
Annen finansinntekt		16 931 367	61 685 522
Sum finansinntekter		26 348 913	70 151 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler		800 000	800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			61 319
Annen rentekostnad		25 330 051	31 004 110
Annen finanskostnad		270 550	
Sum finanskostnader		26 400 601	31 865 429
Netto finans		-51 688	38 285 861
Ordinært resultat før skattekostnad		13 087 397	40 928 183
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-835 798	-4 197 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 923 195	45 125 597
Årsresultat		13 923 195	45 125 597
Minoritetsinteresser	9	8 426	9 729 386



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 914 769	35 396 211
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	0	6 750 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	13 914 769	28 646 211
Sum overføringer og disponeringer		13 914 769	35 396 211



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	9 473 533	8 570 228
Merverdier	1	4 628 425	5 365 715
Sum immaterielle eiendeler		14 101 958	13 935 943
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	484 448 914	513 041 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 192 788	1 545 181
Sum varige driftsmidler		485 641 702	514 586 581
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	89 727 004	76 525 665
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	38 823 786	27 482 091
Investeringer i aksjer og andeler	4	46 899 128	40 618 031
Andre fordringer	6	13 362 489	60 568 227
Sum finansielle anleggsmidler		188 812 407	205 194 014
Sum anleggsmidler		688 556 067	733 716 538
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	6 182 520	23 259 117
Sum varer		6 182 520	23 259 117
Fordringer			
Kundefordringer	6	2 164 940	1 287 231
Andre fordringer		9 167 683	409 065
Sum fordringer		11 332 623	1 696 296
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	14 310 820	17 095 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 310 820	17 095 049
Sum omløpsmidler		31 825 963	42 050 462



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		720 382 030	775 767 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	1 233 000	1 233 000
Overkurs	9	64 959 056	64 959 056
Sum innskutt egenkapital		66 192 056	66 192 056
Opptjent egenkapital			
Fond	9	19 462 132	6 260 793
Annen egenkapital	9	35 878 200	35 164 550
Sum opptjent egenkapital		55 340 332	41 425 343
Minoritetsinteresser	9	34 947 567	35 276 466
Sum egenkapital		156 479 955	142 893 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	409 288 058	470 980 728
Øvrig langsiktig gjeld	7,12	37 962 301	34 603 723
Sum annen langsiktig gjeld		447 250 359	505 584 451
Sum langsiktig gjeld		447 250 359	505 584 451
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	104 920 265	97 429 549
Leverandørgjeld		2 407 469	12 605 110
Skyldige offentlige avgifter		907 117	1 377 065
Utbytte			6 750 000
Annen kortsiktig gjeld		8 416 865	9 126 960
Sum kortsiktig gjeld		116 651 716	127 288 684



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		563 902 075	632 873 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		720 382 030	775 767 000



**Konsernregnskap
for 2020
HJ Investments AS**

Organisasjonsnr. 994609254



Årsberetning 2021

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 97,2 % av Stiftsstaden AS, direkte eller indirekte. (Stiftsstaden konsernet).

Bedriften er lokalisert i Oslo kommune, og har gjennom datterselskaper omfattende virksomheter og kontorer i Oslo, Follo, Bergen, Trondheim og Berlin.

Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2021 var på NOK 148 mill., som er 75,2 %, mot fjorårets 68,1,5 %. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 156 mill., som er 21,7%, mot fjorårets 18,4 %. Reell egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

Konsernets omsetning for 2021 var NOK 41,5 mill. en reduksjon fra NOK 44 mill. i 2020.

Likviditeten har gjennom året vært tilfredsstillende.

Årsresultatet i konsernet før skatt ble NOK 13 mill. som er vesentlig lavere enn i 2020 på NOK 41 mill. Det skyldes høyere finansinntekter i forbindelse med salg av selskaper i 2020.

Konsernets utleie av hus, leiligheter og hybler til private representere er 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 2021 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2021.



Morselskapets kontantstrøm fra drift viser NOK -12 mill mot ett driftsresultat på NOK -0,3 mill. Dette skyldes i hovedsak nedbetaling av leverandørgjeld. Konsernselskapets kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 12 mill mot ett driftsresultat på NOK 13 mill. Ingen vesentlig avvik..

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. I 2022 vil større deler av boligporteføljen i Trondheim realiseres.

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 redusert.

Koronapandemien har preget store deler av året for hele landet. Selskapet og konsernet har tatt grep knyttet til dette gjennom kostnadstilpasninger, samt vurderer fortsatt situasjonen løpende om ytterligere tiltak skal gjennomføres

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utvikling i leie- og boligpriser. Rentenivået og egenkapitalen er også viktig for konsernet.

Det forventes en moderat eller ingen boligprisvekst både i Trondheim og Bergen. I Berlin forventes tilsvarende.

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 2021 har vært 2,0 %.

Som følge av koronapandemien har det blitt økt bruk av hjemmekontor. De ansatte har blitt fulgt opp av nærmeste leder med tanke på psykisk og fysisk arbeidsmiljø, og det har blitt handlet inn hjelpemidler for å bedre det fysiske arbeidsmiljøet også hjemme.

**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, avstamning, 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. 31.12.21 7 ansatte, 2 menn og 5 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.21, 30 ansatte, 11 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 forurensar 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.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

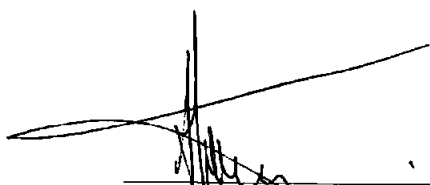
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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


Selskapet/ konsernet har for 2021 hatt ett underskudd/ overskudd på kr – 1 588 583/ 13 914 768 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
Overført annen egenkapital	kr	-1 588 583	13 914 768
Sum disponert	kr	-1 588 583	13 914 768

Oslo, den 08.06.2022



Lasse Høyem
Styrets leder/ Daglig Leder



Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



HJ Investments AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsernet	
2021	2020		Note	2021	2020
0	0	Leieinntekt	14	36 895 189	37 560 919
0	0	Annen driftsinntekt	14	4 743 044	6 821 713
0	0	Sum driftsinntekter		41 638 233	44 382 631
0	0	Lønnskostnad	15	10 245 883	13 578 932
0	0	Avskrivning på varige driftsmidler	1,2	497 221	660 176
0	0	Nedskrivning på varige driftsmidler	1,2	615 250	5 000 000
268 951	298 948	Annen driftskostnad	15	17 140 794	22 501 202
268 951	298 948	Sum driftskostnader		28 499 149	41 740 310
-268 951	-298 948	DRIFTSRESULTAT		13 139 084	2 642 321
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
0	28 404 806	Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	3	2 500 000	0
42 436	85 959	Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	0
0	12 452	Annen renteinntekt		6 917 546	8 465 768
0	0	Annen finansinntekt		16 931 367	61 685 522
42 436	28 503 217	Sum finansinntekter		26 348 913	70 151 290
0	0	Nedskr. av finansielle anleggsmidler		800 000	800 000
779 365	56 763	Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	61 319
1 030 764	2 451 692	Annen rentekostnad		25 330 051	31 004 110
0	0	Annen finanskostnad		270 550	0
1 810 129	2 508 455	Sum finanskostnader		26 400 601	31 865 429
-1 767 693	25 994 762	NETTO FINANSPOSTER		-51 688	38 285 861
-2 036 644	25 695 814	ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		13 087 396	40 928 181
-448 061	-595 978	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-835 798	-4 197 414
-1 588 583	26 291 792	ORDINÆRT RESULTAT		13 923 195	45 125 595
0	0	Minoritetsandel av resultatet	9	8 426	9 729 386
-1 588 583	26 291 792	ÅRSRESULTAT		13 914 769	35 396 209
OVERF. OG DISPONERINGER					
0	0	Avsatt til ordinært utbytte	9	0	6 750 000
-1 588 583	26 291 792	Overføringer annen egenkapital	9	13 914 768	28 121 437
-1 588 583	26 291 792	SUM OVERF. OG DISP.		13 914 768	35 396 213



HJ Investments AS

Balanse pr. 31. desember 2021

Morselskap		Konsernet		
2021	2020	Note	2021	2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
0	0	1	4 628 425	5 365 715
4 341 965	3 893 904	13	9 473 533	8 570 228
4 341 965	3 893 904		14 101 958	13 935 943
0	0	2	484 448 914	513 041 400
0	0	2	1 192 788	1 545 181
0	0		485 641 703	514 586 581
191 012 541	190 675 216	3	0	0
828 452	700 955	7	0	0
0	0	3	89 727 004	76 525 665
1 330 520	317 581	7	38 823 786	27 482 091
0	0	4	46 899 128	40 618 031
0	14 000 000	6	13 362 489	60 568 227
193 171 513	205 693 752		188 812 406	205 194 014
197 513 478	209 587 656		688 556 067	733 716 537
OMLØPSMIDLER				
0	0	5	6 182 520	23 259 117
0	0	6	2 164 940	1 287 231
605	1 487		9 167 683	409 065
605	1 487		11 332 623	1 696 296
19 058	11 040 760	8	14 310 820	17 095 049
19 663	11 042 247		31 825 963	42 050 463
197 533 141	220 629 903		720 382 030	775 767 000



HJ Investments AS

Balanse pr. 31. desember 2021

Morselskap		Konsernet			
2021	2020	Note	2021	2020	
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
1 233 000	1 233 000	9,10	1 233 000	1 233 000	
122 616 315	122 616 315	9	64 959 056	86 269 897	
123 849 315	123 849 315		66 192 056	82 148 512	
0	0				
24 703 209	26 291 792	9	19 462 132	6 260 793	
24 703 209	26 291 792	9	35 878 200	20 474 728	
			55 340 332	25 468 887	
0	0				
148 552 524	150 141 106	9	34 947 567	35 276 466	
			156 479 955	142 893 865	
GJELD					
14 217 500	17 402 500	12	409 288 058	470 980 728	
6 465 306	7 789 551	7	0	-0	
28 244 979	34 603 723	7,12	37 962 301	34 603 723	
48 927 784	59 795 773		447 250 359	505 584 450	
48 927 784	59 795 773		447 250 359	505 584 450	
KORTSIKTIG GJELD					
0	0				
27 500	10 660 750	12	104 920 265	97 429 549	
0	0		2 407 469	12 605 109	
0	0		907 117	1 377 064	
0	0		0	6 750 000	
25 333	32 273		0	3	
52 833	10 693 023		8 416 865	9 126 959	
52 833	10 693 023		116 651 716	127 288 684	
48 980 617	70 488 796		563 902 074	632 873 135	
197 533 141	220 629 903		720 382 030	775 767 000	

OSLO den 08.06 2022

Lasse Høyem
Styreleder/Daglig lederKetil Wiik Johnsen
Styremedlem



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

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 tilsvarer 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.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

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.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

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.

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.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

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.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Morselskap	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernet	Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	24 373 710	10 797 766	35 171 476
Tilgang	60 000	0	60 000
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	24 433 710	10 797 766	35 231 476
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	19 805 285	10 797 766	30 603 051
Balanseført verdi 31.12.	4 628 425	0	4 628 425
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	615 250	0	615 250
Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 2 Varige driftsmidler**Morselskapet**

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre. Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	år	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre. Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	523 631 075	6 098 450	529 729 525
Tilgang	10 196 098	113 533	10 309 631
Avgang	38 024 330	0	38 024 330
Anskaffelseskost 31.12.	495 802 843	6 211 983	502 014 826
Akkumulerte av- og nedskrivninger	11 353 926	5 019 194	16 373 120
Balanseført verdi 31.12.	484 448 914	1 192 788	485 641 703
Årets nedskrivninger	0		0
Årets avskrivninger	31 295	465 924	497 221
Forventet økonomisk levetid	0 - 50 år	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**Morselskapet**

	Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi
Stiftsstaden AS, Trondheim	97 %	-644 597	420 693 267	189 550 749
HJ Investment Finans AS, Oslo	100 %	-96 556	1 640 715	1 461 792

Konsernet - datterselskap

	Eier-/ stemme-	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården, Bergen	55 %	23 333	186 567
Bergensgruppen AS, Bergen	100 %	2 175 942	11 364 016
Bergensgruppen Eiendom AS, Bergen	100 %	1 866 053	22 676 878
Bergensgruppen Sentrum AS, Bergen	55 %	-1 697 419	584 539
Boligutleie Drøbak AS, Trondheim	100 %	885	1 092 635
BRL Skottegaten 24 AS, Bergen	55 %	-455 538	-613 926
EU Bygg og Prosjekt AS, Trondheim	100 %	-174 856	-3 453 771
EU Entreprenør AS, Trondheim	100 %	-20 358	4 722 820
Knarrlagsund Invest AS, Trondheim	100 %	30 025	1 205 002
EUP Stiftsstaden AS, Trondheim	100 %	173 872	6 734 942
Fagerstrand NP AS, Trondheim	100 %	-12 717	179 354
Gamle Kongevei 48 AS, Trondheim	100 %	763 095	4 940 425
HJ Investment Finans AS, Oslo	100 %	-96 556	1 640 715
Hørsløcksvei 61 AS, Trondheim	100 %	225 435	5 356 132
Ibsens Gate 113 A, Bergen	100 %	295 745	4 175 481
Kringsjøveien 24 AS, Trondheim	100 %	286 065	4 568 415
Kong Oscarsgate 79 AS, Bergen	100 %	275 840	2 532 484
Mørlenda Eiendom AS, Trondheim	100 %	1 021 344	7 971 669
Nedre Baklandet 47 AS, Trondheim	100 %	452 018	4 676 134
Nygårdsgaten 60 AS, Bergen	100 %	768 590	3 020 797
Olav Trygvassonsgate 48 AS, Trondheim	100 %	1 001 779	3 402 511
Oslo Central Apartments AS, Oslo	100 %	-34 485	1 947 835
Skottegaten AS, Bergen	100 %	13 596	896 679
Repslagerveita 6 AS, Trondheim	100 %	311 513	460 176
Stiftsstaden Berlin Eiendom AS, Trondheim	85 %	1 829 991	91 803 512
Stiftsstaden Berlin Eiendom 2 AS, Trondheim	100 %	201 839	30 001
Stiftsstaden Bolig AS, Oslo	100 %	5 335 282	295 062 623
Stiftsstaden Boligutleie AS, Trondheim	100 %	4 144 217	109 110 244
Stiftsstaden Digerud AS, Trondheim	100 %	-276 914	-400 499
Stiftsstaden Industrimagasinet AS, Trondheim	100 %	-4 368 977	-3 406 051
Stiftsstaden Invest AS, Oslo	100 %	-7 955	13 640
Stiftsstaden Leuthenhaven AS, Trondheim	100 %	238 181	10 282 506
Stiftsstaden Måna Bolig AS, Trondheim	100 %	-28 626	132 392
Stiftsstaden Prosjektutvikling AS, Trondheim	100 %	-2 208 272	38 835 877
Stiftsstaden Service AS, Trondheim	100 %	28 248	1 986 639
Stiftsstaden Studentby AS, Trondheim	100 %	4 809 378	2 469 398
Stiftsstaden Studentby Eiendom AS, Trondheim	100 %	4 192 849	32 018 679
Stiftsstaden Investeringselskap AS, Trondheim	100 %	-1 183 081	45 977 131
Svaneviksveien 82 AS, Bergen	55 %	308 901	163 806



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Konsernet - Tilknyttede selskap - kostmetoden	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Dyrløkke AS, Frogn*	25 %	-6 000	24 000	27 500
Frogn Næringspark AS, Trondheim	25 %	-1 712 805	6 142 925	3 789 179
Kattenskogen AS, Trondheim*	50 %	-124 000	2 155 000	15 580 400
Oslofjord Utvikling AS, Frogn	33 %	-22 779	-1 512 025	36 733
Embla Arkitekter AS, Oslo	50 %	-9 690	27 405	55 000
Fruktinvest AS, Trondheim	50 %	-917 708	23 548 804	9 586 042
Sentral Eiendom AS, Oslo	50 %	-1 570	77 537	80 250
Skifer Eiendom AS, Stjørdal	33 %	-45 000	2 177 000	1 500 000
Måna Syd AS, Frogn	25 %	-725 251	2 206 132	1 036 987
Vågar AS*	20 %	259 000	6 068 000	1 360 000

* Tall er hentet fra 2020

Merverdier er bokført til kr 23 049 595.

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Skjold Forvaltning AS, Bergen TS1	42 %	-1 106 462	-3 375 716	57 839
Bergensgruppen Næring AS, Bergen TS2	50 %	3 869 888	24 545 915	14 891 072
Bergensgruppen Invest AS, Bergen TS4	50 %	23 356 090	20 450 426	2 083 947
Bergensgruppen Utvikling TS5	50 %	-52 932	41 498	50 000

Merverdianalyse EK metoden	TS1	TS2	TS3	TS4	TS5
Balanseført egenkapital på	126 000	50 000	0	50 000	50 000
Henførbare merverdi	0	2 950 000	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	126 000	3 000 000	0	50 000	50 000

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	57 839	14 298 698	0	6 107 059	50 000
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen		0	0	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)		0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden		0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	-406 875	16 233 642	0	17 785 104	23 534
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.		2 950 000	0	0	0
Uavskrevet goodwill 31.12.		0	0	0	0
Avskrivningssats henførbart merverdi		0 %	0 %	0 %	0 %
Avskrivningssats goodwill		0 %	0 %	0 %	0 %

Note 4 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Berlin Eiendom AS	11 %	2 953 326
Berlin Alpha AS	4 %	1 130 998
Berlin Eiendom Beta AS	21 %	9 876 963
Berlin Eiendom Delta AS	20 %	12 831 417
Berlin Eiendom Gamma AS	22 %	9 680 016
Berlin Eiendom Zeta AS		3 240 293
Berlin Eiendom Lambda		2 119 404
Berlin Eiendom Epsilon	10 %	2 902 340
Øvrige aksjer		2 164 370
Balanseført verdi 31.12.		46 899 127

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

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 5 Varer

Morselskapet		Konsernet		
2021	2020	2021	2020	
		Bolig/ tomteprosjekter	6 182 520	23 259 117
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
0	0	Sum	6 182 520	23 259 117
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 182 520	23 259 117
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
0	0	Sum	6 182 520	23 259 117



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 6 Fordringer

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Kundefordringer til pålydende	3 443 085	2 987 804
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-1 278 145	-1 700 573
0	0	Kundefordringer i balansen	2 164 940	1 287 231

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Selgerfinansiering	9 625 000	9 625 000
1 330 520	317 581	Andre langsiktige fordringer	3 737 489	50 943 226
1 330 520	317 581	Sum	13 362 489	60 568 226

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	828 452	700 955
Konsernbidrag	0	0	0	0
Sum	0	0	828 452	700 955

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	6 465 306	7 789 551	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
Sum	6 465 306	7 789 551	0	0

Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	0	0	38 823 786	27 482 091
Sum	0	0	38 823 786	27 482 091

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	37 962 301	34 603 723	0	0
Sum	37 962 301	34 603 723	0	0



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 8 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020	Bundne bankinnskudd	2021	2020
0	0	Skattetrekksmidler	468 836	774 689
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	4 250 312	11 354 533

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstaden AS er eier.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	26 291 792	150 141 107
Årets resultat	0	0	-1 588 583	-1 588 583
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.	1 233 000	122 616 315	24 703 209	148 552 524

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*	Min. interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	41 425 343	35 276 466	142 893 865
Årets resultat			13 914 769	8 426	13 923 195
Avsatt utbytte				-	-
Nedskrivning immatrielle eiendeler			-	-	-
Andre endringer			220		220
Utkjøp minoritet		-	-	-337 325	-337 325
Egenkapital 31.12.	1 233 000	64 959 056	55 340 332	34 947 567	156 479 955

* Inneholder fond for vurderingsforskjeller på kr 19 462 132

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskap

	Antall	Eierandel
NHH Investments AS	2 466	50,0 %
Tinbuen AS	2 466	50,0 %
Totalt antall aksjer	4 932	100,0 %

Selskapet er konsernspiss. HJ investments AS har kontor i Oslo kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert på konsernets avdelingskontor i Nordre Gate 1-3, 7011 Trondheim

Note 11 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar

Konsernet har ikke kausjonsansvar.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 12 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 markedsrenten. Konsernet styrer renterisikoen ved bruk av forskjellige sikringsinstrumenter.

Renteswaper

Spesifikasjon av framtidige renteswap forretninger:

kr. 70 000 000 er sikret med renteswap med utløp fra 2021 til 2030

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år			
2021	2020		2021	2020	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15 347 674	16 451 389	
0	0	Sum	15 347 674	16 451 389	

2021	2020		2021	2020	
0	0	Gjeld sikret ved pant	552 170 624	671 913 513	
Balansført verdi av pantsatte eiendeler					
0	0	Varige driftsmidler	485 641 702	514 586 578	
0	0	Varer	6 182 520	23 259 117	
0	0	Aksjer	110 833 494	103 754 721	
0	0	Kundefordringer	0	0	
0	0	Sum	602 657 716	641 600 416	

		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for			
2021	2020		2021	2020	
0	0	Ubenyttet kassekreditt	4 250 312	11 354 533	
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0	
0	0	Sum	4 250 312	11 354 533	



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 13 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
Midlertidige forskjeller				
0	0	Omløpsmidler	-1 483 212	-1 554 788
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
-158 831	-198 540	GT konto	12 948 991	12 670 604
0	0	Driftsmidler	-7 417 249	-7 734 454
-158 831	-198 540	Netto midlertidige forskjeller	4 048 530	3 381 362
-19 577 378	-17 501 027	Underskudd til fremføring	-51 014 126	-46 783 431
-19 736 209	-17 699 567	Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel	-46 965 596	-43 402 069
-4 341 966	-3 893 905	Utsatt skattefordel	-11 549 414	-10 634 408
0	0	Utsatt skatt	1 216 983	1 085 953
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	858 898	978 227
-4 341 966	-3 893 905	Utsatt skatt/ skattefordel i balansen	-9 473 533	-8 570 228

Grunnlag for sl Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
-2 036 644	25 695 814	Resultat før skattekostnad	13 087 397	40 928 181	
0	-28 404 806	Permanente forskjeller	-17 693 843	-60 570 344	
-2 036 644	-2 708 992	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-4 606 446	-19 642 163	
-39 709	-49 634	Endring i midlertidige forskjeller	4 281 555	15 664 023	
		Herav inngang DS	0	0	
		Herav utgang DS	0	0	
-2 076 352	-2 758 625	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-324 891	-3 978 140	
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
		- Anvendt fremførbart underskudd	1 212 684	0	
-2 076 352	-2 758 625	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	887 793	-3 978 140	

Morselskapet	Morselskapet		Konserne	Konsernet
2021	2020		2021	2020
Fordeling av skattekostnaden				
-456 797	-606 898	Betalbar skatt (22 %/ 23%) av grunnlag		
0	0	betalbar skatt i regnskapet	0	0
-456 797	-606 898	Før mye, for lite avsatt i fjor	0	0
		Sum betalbar skatt	0	0
8 736	10 919	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	-835 799	-4 197 416
		Herav utgang/inngang DS	0	0
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
		Øvrige endringer	0	0
-448 062	-595 977	Skattekostnad	-835 799	-4 197 416



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

		Avstemming av årets skattekostnad			
-2 036 644	25 695 814	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	13 087 397	40 928 181	
-448 062	5 653 079	Beregnet skatt 22%	2 879 227	9 004 200	
-448 062	-595 977	Skattekostnad i resultatregnskapet	-835 799	-4 197 416	
-	-6 249 057	Differanse	-3 715 026	-13 201 616	
Differansen består av følgende:					
0	-6 249 057	22% av permanente forskjeller	-3 892 645	-13 325 476	
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av					
0	0	endret skattesats	0	0	
0	0	Andre forskjeller	177 619	123 860	
0	-6 249 057	Sum forklart differanse	-3 715 026	-13 201 616	
Betalbar skatt i balansen					
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0	
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 14 Salgsinntekter

Morselskapet		Konsernet			
2021	2020	2021	2020		
0	0	0	0	Salgsinntekter	
0	0	36 895 189	37 560 919	Leieinntekter	
0	0	3 971 888	6 375 980	Gevinster anleggsmidler	
0	0	771 155	445 733	Andre driftsinntekter	
0	0	41 638 233	44 382 631	Sum	
2021	2020	Fordeling på virksomhetsområder		2021	2020
0	0	36 895 189	37 560 919	Leieinntekter bygg	
0	0	4 743 044	6 821 713	Annet	
0	0	41 638 233	44 382 631	Sum	

Det er kun salg i Norge.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 15 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Lønninger	8 241 381	10 929 849
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 570 631	2 115 877
0	0	Pensjonskostnader	119 599	132 017
0	0	Andre ytelser	314 272	401 189
0	0	Sum	10 245 883	13 578 933
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11	17

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 533 450	0
Pensjonsutgifter	23 408	0
Annen godtgjørelse	252 082	0
Totalt	2 808 940	0

*selskapets daglige leder er lønnet i Stiftsstaten AS

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)	83 150	777 266
Andre attestasjonstjenester	0	
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	
Annen bistand	0	41 000
Sum	83 150	818 266



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2021

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 15, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note .

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	349 500	291 354
Sum salg av tjenester	349 500	291 354

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	349 500	291 354
Sum salg av tjenester	349 500	291 354

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HJ Investments AS

Konklusjon

Vi har revidert HJ Investments AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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.



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

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

BDO AS

Knut Nyerrød
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: 41588-U3Z4N-OPZXF-541FI-4JMO1-AW0AA



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."

Knut Nyerrød

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-08 18:20:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 41588-U3Z4N-OPZXF-541FI-4JMO1-AW0AA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>