



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		289 529	288 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>289 529</b>	<b>288 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-289 529</b>	<b>-288 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		111 000 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			214 403 088
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		370 325	221 914
Annen renteinntekt		14 736	13 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111 385 061</b>	<b>214 638 636</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 942 968	1 364 934
Annen rentekostnad		1 068 187	924 624
Annen finanskostnad		7 000 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 011 155</b>	<b>2 289 558</b>
<b>Netto finans</b>		<b>101 373 906</b>	<b>212 349 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>101 084 377</b>	<b>212 060 712</b>
Skattekostnad på resultat		91 162	-515 190
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		100 993 215	212 575 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		4 765 993	4 857 155
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 765 993</b>	<b>4 857 155</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		201 702 541	208 702 541
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		358 890	344 154
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>202 061 431</b>	<b>209 046 695</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 827 424</b>	<b>213 903 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 902	774 703
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 902</b>	<b>774 703</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 902</b>	<b>774 703</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 838 326</b>	<b>214 678 553</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		70 572 326	51 579 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 572 326</b>	<b>51 579 111</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>194 421 641</b>	<b>175 428 426</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 847 500	11 032 500
Langsiktig konserngjeld		1 209 176	19 601 208
Øvrig langsiktig gjeld		3 325 000	8 569 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 381 676</b>	<b>39 203 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 381 676</b>	<b>39 203 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			15 450
Annen kortsiktig gjeld		35 010	31 563
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 010</b>	<b>47 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 416 686</b>	<b>39 250 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 838 326</b>	<b>214 678 553</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		719 013	139 649 874
Annen driftsinntekt		5 775 501	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 803 834	8 962 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 782	187 101
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 048 425
Annen driftskostnad		9 361 113	9 546 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 178 729</b>	<b>19 744 301</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 684 215</b>	<b>119 905 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			1 079 217
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		4 291 280	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			18
Annen renteinntekt		4 263 476	11 965 871
Annen finansinntekt		10 792 964	158 099 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 347 720</b>	<b>171 144 613</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 467 786
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1	
Annen rentekostnad		6 029 472	18 583 337
Annen finanskostnad		448 506	2 190 322
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 477 977</b>	<b>22 241 445</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 869 743</b>	<b>148 903 168</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 185 528</b>	<b>268 808 741</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 187 754	-2 020 338
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 997 774	270 829 079
<b>Totalresultat</b>		<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		829 471	
Konsernbidrag		10 927 625	
Udekket tap		-1 064 552	
Avsatt til annen egenkapital		-17 655 318	270 829 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 962 774</b>	<b>270 829 081</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel		9 864 080	6 734 405
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 864 082</b>	<b>6 734 405</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		127 303 251	137 751 937
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		418 159	418 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 721 410</b>	<b>138 170 096</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap		42 574 933	44 596 043
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		52 308 505	47 076 275
Investeringer i aksjer og andeler			80 313 237
Andre langsiktige fordringer		95 396	3 271 845
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>94 978 835</b>	<b>175 257 400</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>232 564 327</b>	<b>320 161 901</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>6 663 215</b>	<b>6 032 602</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		546 924	2 391 447
Andre kortsiktige fordringer		3 185 724	26 366 920
Konsernfordringer		5 603 879	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 336 528</b>	<b>28 758 367</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 243 683	11 613 784
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 243 683</b>	<b>11 613 784</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		24 243 426	46 404 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>256 807 753</b>	<b>366 566 654</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 132 532	1 233 000
Overkurs		122 611 454	64 959 056
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 743 986</b>	<b>66 192 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 387 084	114 603 729
Udisponert resultat		8 960 548	-2
Udekket tap			-16 326 165
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 573 464</b>	<b>130 929 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>131 317 449</b>	<b>197 121 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 776 969	135 365 601
Langsiktig konserngjeld		10	
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 881	9 575 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 460 861</b>	<b>144 940 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 460 861</b>	<b>144 940 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 205 616	4 981 584
Leverandørgjeld		1 525 293	1 503 316
Betalbar skatt		18 533	
Skyldig offentlige avgifter		401 436	763 631
Kortsiktig konserngjeld		2 512 748	
Annen kortsiktig gjeld		3 365 817	17 255 564



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		12 029 443	24 504 095
Sum gjeld		125 490 304	169 444 706
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>256 807 753</b>	<b>366 566 654</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 636674

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Vidar Midbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		289 529	288 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>289 529</b>	<b>288 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-289 529</b>	<b>-288 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	111 000 000		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			214 403 088
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	370 325		221 914
Annen renteinntekt	14 736		13 634
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>111 385 061</b>	<b>214 638 636</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 942 968		1 364 934
Annen rentekostnad	1 068 187		924 624
Annen finanskostnad	7 000 000		
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>10 011 155</b>	<b>2 289 558</b>	
<b>Netto finans</b>	<b>101 373 906</b>	<b>212 349 078</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>101 084 377</b>	<b>212 060 712</b>	
Skattekostnad på resultat	91 162		-515 190
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>	
<b>Totalresultat</b>	<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	100 993 215		212 575 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>	



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		4 765 993	4 857 155
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 765 993</b>	<b>4 857 155</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		201 702 541	208 702 541
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		358 890	344 154
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>202 061 431</b>	<b>209 046 695</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 827 424</b>	<b>213 903 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 902	774 703
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 902</b>	<b>774 703</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 902</b>	<b>774 703</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 838 326</b>	<b>214 678 553</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		70 572 326	51 579 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 572 326</b>	<b>51 579 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>194 421 641</b>	<b>175 428 426</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 847 500	11 032 500
Langsiktig konserngjeld	1 209 176	19 601 208
Øvrig langsiktig gjeld	3 325 000	8 569 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 381 676</b>	<b>39 203 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 381 676</b>	<b>39 203 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		15 450
Annen kortsiktig gjeld	35 010	31 563
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>35 010</b>	<b>47 013</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 416 686</b>	<b>39 250 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>206 838 326</b>	<b>214 678 553</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		719 013	139 649 874
Annen driftsinntekt		5 775 501	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 803 834	8 962 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 782	187 101
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 048 425
Annen driftskostnad		9 361 113	9 546 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 178 729</b>	<b>19 744 301</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 684 215</b>	<b>119 905 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			1 079 217
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		4 291 280	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			18
Annen renteinntekt		4 263 476	11 965 871
Annen finansinntekt		10 792 964	158 099 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 347 720</b>	<b>171 144 613</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 467 786
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1	
Annen rentekostnad		6 029 472	18 583 337
Annen finanskostnad		448 506	2 190 322
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 477 977</b>	<b>22 241 445</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 869 743</b>	<b>148 903 168</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 187 754	-2 020 338
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>



<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>1 997 774</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	829 471	
Konsernbidrag	10 927 625	
Udekket tap	-1 064 552	
Avsatt til annen egenkapital	-17 655 318	270 829 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-6 962 774</b>	<b>270 829 081</b>



Organisasjonsnr: 994 609 254  
HJ INVESTMENTS AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel		9 864 080	6 734 405
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 864 082</b>	<b>6 734 405</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		127 303 251	137 751 937
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		418 159	418 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 721 410</b>	<b>138 170 096</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap		42 574 933	44 596 043
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		52 308 505	47 076 275
Investeringer i aksjer og andeler			80 313 237
Andre langsiktige fordringer		95 396	3 271 845
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>94 978 835</b>	<b>175 257 400</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>232 564 327</b>	<b>320 161 901</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>6 663 215</b>	<b>6 032 602</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		546 924	2 391 447
Andre kortsiktige fordringer		3 185 724	26 366 920
Konsernfordringer		5 603 879	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 336 528</b>	<b>28 758 367</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 243 683	11 613 784
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 243 683</b>	<b>11 613 784</b>



Sum omløpsmidler	24 243 426	46 404 753
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>256 807 753</b>	<b>366 566 654</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	1 132 532	1 233 000
Overkurs	122 611 454	64 959 056
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>123 743 986</b>	<b>66 192 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-1 387 084	114 603 729
Udisponert resultat	8 960 548	-2
Udekket tap		-16 326 165
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 573 464</b>	<b>130 929 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>131 317 449</b>	<b>197 121 948</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	111 776 969	135 365 601
Langsiktig konserngjeld	10	
Øvrig langsiktig gjeld	1 683 881	9 575 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>113 460 861</b>	<b>144 940 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>113 460 861</b>	<b>144 940 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 205 616	4 981 584
Leverandørgjeld	1 525 293	1 503 316
Betalbar skatt	18 533	
Skyldig offentlige avgifter	401 436	763 631
Kortsiktig konserngjeld	2 512 748	
Annen kortsiktig gjeld	3 365 817	17 255 564
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12 029 443</b>	<b>24 504 095</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>125 490 304</b>	<b>169 444 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>256 807 753</b>	<b>366 566 654</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



## Årsregnskap HJ Investments 2023

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Høyem, Lasse (27.03.1962), signert 27.06.2024 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 2023

### 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 samtlige aksjer i Stiftsstaden AS

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

#### Årsregnskapet og sentrale risikoen og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2023 var på NOK 194 mill, mot 175 mill ved utgangen av 2022. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 117 mill mot 197 mill i 2022.

Konsernets omsetning for 2023 var NOK 6 mill, mot 139 mill i 2022.

Likviditeten gjennom året har vært tilfredsstillende.

Årsresultat før skatt i konsernet er på NOK 3 mill for 2023, mot NOK 269 mill i 2022. Reduksjonen skyldes hovedsakelig at det ble foretatt store realisasjoner i porteføljen i 2022, og inntekten i 2023 bærer preg av at det er mindre eiendeler igjen i konsernet.

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 2023 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2023.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Konsernets kontantstrøm fra drift viser NOK 2 mot ett driftsresultat på NOK - 10 mill. Dette skyldes i hovedsak drifts- og lønnskostnader. kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 108 mill mot ett driftsresultat på NOK 0 mill. Bakgrunnen for forskjellen gjelder utbytter.

#### **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 BoCoLiving AS i 2023.

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

Det forventes en moderat eller lav boligprisvekst i Bergen, og en negativ verdiutvikling knyttet til næringseiendom fremover.

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 2023 har vært 3,1 %.

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

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. 31.12.23 0 ansatte, 0 menn og 0 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.23, 12 ansatte, 3 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 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 2023 hatt et overskudd på kr 100 993 215 / 1 998 373 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
	kr		
<u>Overført annen egenkapital</u>	kr	<u>100 993 215</u>	<u>1 998 373</u>
Sum disponert	kr	100 993 215	1 998 373

Oslo, den 25.06.2023

Lasse Høyem  
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap		Resultatregnskap - mor/konsern		
2023	2022	Hj Investments AS		Konsern
		Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
-	-	-	-	-
-	-	1,2	719 013	9 908 425
-	-	1,2	5 775 501	129 741 449
-	-		<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>
-	-	3	6 803 834	8 962 596
-	-	4,5	13 782	187 101
-	-	4,5	-	1 048 425
289 529	288 366	3	9 361 113	9 546 179
<b>289 529</b>	<b>288 366</b>		<b>16 178 729</b>	<b>19 744 901</b>
<b>-289 529</b>	<b>-288 366</b>		<b>-9 684 215</b>	<b>119 905 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
111 000 000	214 403 088	6	-	1 079 217
370 325	221 914	6	4 291 280	-
14 736	13 634		-	18
-	-		4 263 476	11 965 871
-	-		10 792 964	158 099 507
-	-		-	1 467 786
1 942 968	1 364 934		-	-
1 068 187	924 624		6 029 472	18 583 337
7 000 000	-		448 506	2 190 322
<b>101 373 906</b>	<b>212 349 078</b>		<b>12 869 742</b>	<b>148 903 168</b>
101 084 377	212 060 712		3 185 527	268 808 741
91 162	-515 190	7	-1 187 154	-2 020 338
<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>		<b>1 998 373</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>				
<b>100 993 215</b>	<b>212 575 902</b>		<b>1 998 373</b>	<b>270 829 079</b>
<b>Fordeling</b>				
-	-	8	1 958 406	269 646 299
-	-	8	39 967	1 182 752
<b>Overføringer og disponering</b>				
-	-		-	-
100 993 215	212 575 902	9	1 998 373	270 829 081
100 993 215	212 575 902	9	1 998 373	270 829 081

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap		Balanse - mor/konsern		Konsern		
2023	2022	Hj Investments AS		Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
-	-	Konsesjoner, patenter o.l.	-	-	-	-
4 765 993	4 857 155	Utsatt skattefordel	7	9 864 080	6 734 405	
<b>4 765 993</b>	<b>4 857 155</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 864 080</b>	<b>6 734 405</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>						
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	112 354 616	137 751 937	
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	418 159	418 159	
-	-	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>112 772 775</b>	<b>138 170 096</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
201 702 541	208 702 541	Investeringer i datterselskap	6	-	-	
-	-	Lån til foretak i samme konsern	-	-	-	
-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	6	43 596 864	44 596 043	
358 890	344 154	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	53 949 624	47 076 275	
-	-	Investeringer i aksjer og andeler	9	-	80 313 237	
-	-	Andre langsiktige fordringer	11	95 396	3 271 845	
<b>202 061 431</b>	<b>209 046 695</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 641 884</b>	<b>175 257 400</b>	
<b>206 827 424</b>	<b>213 903 850</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>220 278 739</b>	<b>320 161 901</b>	
<b>Omløpsmidler</b>						
-	-	Lager av varer og annen beholdning	12	6 663 209	6 032 602	
<b>Fordringer</b>						
-	-	Kundefordringer	11	546 924	2 391 447	
-	10 205 017	Andre kortsiktige fordringer	10	8 789 603	26 366 920	
-	<b>10 205 017</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>9 336 527</b>	<b>28 758 367</b>	
10 902	774 703	Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	5 730 935	11 613 784	
<b>10 902</b>	<b>10 979 720</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 730 671</b>	<b>46 404 753</b>	
<b>206 838 326</b>	<b>224 883 570</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>242 009 410</b>	<b>366 566 654</b>	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
1 233 000	1 233 000	Aksjekapital	8,14	1 233 000	1 233 000
122 616 315	122 616 315	Overkurs	8	64 959 056	64 959 056
<b>123 849 315</b>	<b>123 849 315</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 192 056</b>	<b>66 192 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
70 572 326	51 579 111	Annen egenkapital	8	34 832 558	114 603 729
<b>70 572 326</b>	<b>51 579 111</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 832 558</b>	<b>130 929 892</b>
-	-	Minoritetsinteresser	8	16 366 132	16 326 165
<b>194 421 641</b>	<b>175 428 426</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 390 746</b>	<b>197 121 948</b>
<b>Gjeld</b>					
Avsetning for forpliktelser					
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
7 847 500	11 032 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	111 776 969	135 365 601
1 209 176	19 601 208	Langsiktig konserngjeld	10	-	-
3 325 000	8 569 406	Øvrig langsiktig gjeld	10	3 325 000	9 575 010
<b>12 381 676</b>	<b>39 203 114</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 101 969</b>	<b>144 940 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 205 616	4 981 584
-	15 450	Leverandørgjeld		1 525 293	1 503 316
-	-	Betalbar skatt	7	18 533	-
-	-	Skylldig offentlige avgifter		401 436	763 631
35 010	10 236 580	Annen kortsiktig gjeld		3 365 817	17 255 564
<b>35 010</b>	<b>10 252 030</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 516 695</b>	<b>24 504 095</b>
<b>12 416 686</b>	<b>49 455 144</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>124 618 664</b>	<b>169 444 706</b>
<b>206 838 326</b>	<b>224 883 570</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>242 009 410</b>	<b>366 566 654</b>

Oslo, 25. juni 2024

Styrets leder/Daglig leder  
Lasse Høyem

Styremedlem  
Ketil Wiik Johnsen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
101 084 377	212 060 712	Resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
0		Periodens betalte skatt	0	0
0		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-342 000	-127 462 096
7 000 000		Avskrivninger og nedskrivninger	13 782	187 101
0		Nedskrivning anleggsmidler	0	1 048 425
0		Endring i varelager	-630 607	149 918
0		Endring i kundefordringer	1 844 523	-226 507
-15 450	-12 050	Endring i leverandørgjeld	21 977	-904 153
3 447	10 211 852	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 821 568	35 383 658
<b>108 072 374</b>	<b>222 260 514</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 271 634</b>	<b>176 985 089</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	25 725 339	427 536 595
0	-17 690 000	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-11 017 800
0		Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	85 590 137	0
0		Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
<b>0</b>	<b>-17 690 000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>111 315 476</b>	<b>416 518 795</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-26 836 174	-18 114 869	Netto betaling gjeld	-36 711 991	-310 562 237
0	0	Netto endring i kasskredditt	-775 968	-99 938 681
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
-82 000 000	-185 700 000	Utbetalinger av utbytte	-82 000 000	-185 700 000
<b>-108 836 174</b>	<b>-203 814 869</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-119 487 959</b>	<b>-596 200 918</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>		
-763 800	755 645	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 900 849	-2 697 034
774 703	19 058	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 631 784	14 310 820
<b>10 903</b>	<b>774 703</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>5 730 935</b>	<b>11 631 784</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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 internegevinster. 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## HJI Investments AS

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Salgsinntekter	5 775 501	1 278 412
0	0	Leieinntekter	719 013	9 908 425
0	0	Gevinster anleggsmidler	0	127 462 096
0	0	Andre driftsinntekter	0	1 000 941
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>

2023	2022	Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
0	0	Leieinntekter bygg	719 013	9 908 425
0	0	Byggvare og snekkertjenester	0	0
0	0	Restaurant og dagligvare	0	0
0	0	Eiendomsutvikling	0	0
0	0	Annet	5 775 501	129 741 449
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>

Det er kun salg i Norge.

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	0	0
Sum salg av tjenester	0	0

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	471 000	241 010
Sum salg av tjenester	471 000	241 010

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lønninger	5 581 944	6 994 747
0	0	Arbeidsgiveravgift	913 915	1 303 718
0	0	Pensjonskostnader	101 909	172 843
0	0	Andre ytelser	206 066	491 288
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>6 803 834</b>	<b>8 962 596</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	6	9

Selskapets daglige leder er lønnet fra Stiftsstaden AS med total godtgjørelse på kr 1 972 790 for 2023.

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)	78 050	562 818
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>78 050</b>	<b>562 818</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 4 Immaterielle eiendeler og goodwill

Morselskap	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.		Sum
		Goodwill	
Anskaffelseskost 01.01.	3 323 753	0	3 323 753
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 323 753	0	3 323 753
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-3 323 753	0	-3 323 753
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

  

Konsernet	Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc		Sum
		Goodwill	
Anskaffelseskost 01.01.	19 316 617	0	19 316 617
Tilgang	0	0	0
Korreksjon kostverdi tidligere år	0	0	0
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	19 316 617	0	19 316 617
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-19 316 617	0	-19 316 617
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 5 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>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

### Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	138 068 067	1 499 971	139 568 038
Tilgang	931 760	0	931 760
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	-26 314 809	0	-26 314 809
Anskaffelseskost 31.12.	112 685 018	1 499 971	114 184 989
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-330 412	-1 081 811	-1 412 223
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>112 354 616</b>	<b>418 159</b>	<b>112 772 775</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets avskrivninger	13 782	0	13 782
Forventet økonomisk levetid	0- 50 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

### Morselskapet

	Eier/ stemme	Resultat	Egenkapital	Balansført
Stiftsstad AS	98,0 %	-21 231 011	-141 960 395	200 240 749
Hj Investments Finans AS	100,0 %	-13 769	-4 167 839	1 461 792
<b>Sum</b>				<b>201 702 541</b>

Konsernet - datterselskap	Kontor	Andel	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården	Bergen	50,5 %	117 952	-177 304
Bergensgruppen Appartments AS	Bergen	50,5 %	-190 780	326 600
Bergensgruppen AS	Bergen	100,0 %	-3 533 988	-29 738 825
Bergensgruppen Eiendom AS	Bergen	50,5 %	-4 842 020	-15 466 885
Bergensgruppen Sentrum AS	Bergen	50,5 %	-3 932 040	-59 059
Bergensgruppen Utvikling AS	Bergen	50,5 %	-1 005	-40 876
Boligutleie Drøbak AS	Trondheim	100,0 %	0	0
Borettslaget Skottegaten 24	Bergen	100,0 %	0	0
Borettslaget Skottegaten 26	Bergen	100,0 %	10 076	-1 478 940
EU Entreprenør AS	Trondheim	100,0 %		
EUP Stiftsstad AS	Trondheim	100,0 %	-180 532	-6 704 892
Fagerstrand Næringspark AS	Trondheim	100,0 %	-25 481	120 644
Fruktinvest AS	Trondheim	100,0 %	-21 553	-949 393
Ibsensgate 113 A AS	Bergen	50,5 %	-484 323	-4 185 883
Kong Oscarsgate 79 AS	Bergen	50,5 %	-9 982	-2 476 811
Nygårdsgaten 35 AS	Bergen	50,5 %	-440 204	-878 096
Nygårdsgaten 60 AS	Bergen	50,5 %	-138 625	-2 991 861
Nygårdsgaten 66 AS	Bergen	50,5 %	1 351 349	3 233 990
Oslo Central Apartments AS	Oslo	100,0 %		
Stiftsstad AS	Trondheim	100,0 %	-21 231 011	-141 960 395
Stiftsstad Berlin Eiendom 2 AS	Trondheim	100,0 %	-20 670	-430 282
Stiftsstad Berlin Eiendom AS	Trondheim	100,0 %	-1 064 552	-122 227
Stiftsstad Bolig AS	Oslo	100,0 %	-9 616 985	-25 253 768
Stiftsstad Boligutleie AS	Trondheim	100,0 %	-958 719	-12 471 253
Stiftsstad Digerud AS	Trondheim	100,0 %	-24 433	400 500
Stiftsstad Investeringselskap AS	Trondheim	100,0 %	-171 110	-25 805 461
Stiftsstad Måne Bolig AS	Trondheim	100,0 %	-31 707	616 033
Stiftsstad Prosjektutvikling AS	Trondheim	100,0 %	166 220	-35 861 846
Stiftsstad Service AS	Trondheim	100,0 %	-101 512	912 983
Svaneviksveien 82 AS	Bergen	50,5 %	160 833	-98 207
Borettslaget Lille Damgårdsv. 38 *	Bergen	100,0 %	283 014	-66 095
HJ Investments AS	Oslo	100,0 %	100 993 215	-194 421 641
Hj Investments Finans AS	Trondheim	100,0 %	13 769	-4 167 839

\* Holdes i midlertidig eie og konsolideres ikke inn i konsernregnskap. Regnskapsføres etter EK-metoden på lik linje med tilknyttede selskap.

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden		Eier/ stemme andel	Resultat	Egenkapital	Balansført verdi
Borettslaget Lille Damgårdsv. 38	del 1	100 %	-36 763	8 822 886	8 822 886
Bergensgruppen Næring	del 1	50 %	3 751 244	44 122 361	21 027 348
Bergensgruppen Invest	del 1	50 %	10 017 000	20 345 830	9 139 081
Sentral-Eiendom AS		50 %	-16 200	-70 777	1
Skifer Eiendom AS	del 1	33 %	29 000	4 551 000	1 501 830
Vågar AS	del 2	20 %	-211 000	5 612 000	1 122 400
Vågar Havn AS	del 2	21 %	-970 000	-779 000	1
Måne Syd AS	del 2	25 %	-3 746 295	-2 674 874	1
Oslofjord Utvikling AS		33 %	-97 027	1 798 595	1
Kattenskogen AS	del 2	46 %	-51 000	2 052 000	933 660
Dyrløkke AS	del 3	25 %	-5 000	18 000	4 500
Frogn Næringspark AS	del 3	25 %	-5 414 883	-1 786 698	1
Embla arkitekter AS	del 3	50 %	-10 000	27 000	13 500
Kyllingmarkgården AS		38 %	-27 000	2 688 000	1 031 654

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

Ingen merverdier er tilordnet de tilknyttede selskapene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 1)	Borettslaget Lille Damgårdsveien 38	Bergensgruppen Næring	Bergensgruppen Invest	Skifer Eiendom AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 822 886	21 021 556	10 164 398	1 501 830
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-36 763	1 875 622	5 008 500	9 570
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	36 763	699 610	-3 613 596	-9 570
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-1 535 607	-1 386 387	-
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>8 822 886</b>	<b>22 061 181</b>	<b>10 172 915</b>	<b>1 501 830</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	-13 879 434	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>2 344 208</b>	<b>17 735 104</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	8 822 886	22 061 181	10 172 915	1 501 830
- anskaffelseskost 31.12.	-8 680 000	-18 147 618	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>142 886</b>	<b>3 913 563</b>	<b>10 122 915</b>	<b>1 830</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 2)	Vågar AS	Vågar Havn AS	Måna Syd AS	Kattemskogen AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 122 400	-163 590	267 855	933 660
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-42 200	-203 700	-922 939	-23 205
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	42 200	-	-	23 205
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>1 122 400</b>	<b>-367 290</b>	<b>-655 084</b>	<b>933 660</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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	1 122 400	-367 290	-655 084	933 660
- 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>-793 290</b>	<b>-1 691 982</b>	<b>-14 646 740</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 3)	Dyrfløkke AS	Frogn Næringspark AS	Embla arkitekter AS	TOTALT
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	4 500	923 104	13 500	44 612 099
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-1 250	-1 353 721	-5 000	4 291 280
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	1 250	430 618	5 000	-2 384 520
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-2 921 994
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>4 500</b>	<b>1</b>	<b>13 500</b>	<b>43 596 864</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	67 116 434
- anskaffelseskost 01.01.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-47 037 122
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 079 312</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	4 500	1	13 500	43 596 864
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-50 652 595
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-23 000</b>	<b>-3 789 178</b>	<b>-41 500</b>	<b>-7 055 731</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forsølet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

**Note 7 Skatt****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
0	0	Omløpsmidler	-9 874 698	-4 885 902
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
-101 653	-127 065	GT konto	14 556 776	16 781 111
0	0	Driftsmidler	3 185 976	2 364 978
-101 653	-127 065	Netto midlertidige forskjeller	7 868 054	14 260 187
-21 561 951	-21 950 915	Underskudd til fremføring	-55 821 754	-51 078 468
<b>-21 663 604</b>	<b>-22 077 980</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-47 953 700</b>	<b>-36 818 281</b>
-4 765 993	-4 857 156	Utsatt skattefordel	-10 549 814	-12 620 144
0	0	Utsatt skatt	0	4 520 120
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	685 734	1 365 616
<b>-4 765 993</b>	<b>-4 857 156</b>	<b>Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-9 864 080</b>	<b>-6 734 408</b>

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

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
101 084 377	212 060 712	Resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
-100 670 000	-214 402 483	Permanente forskjeller	-3 829 199	-280 747 357
414 377	-2 341 771	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-643 672	-11 938 614
-25 412	-31 766	Endring i midlertidige forskjeller	1 187 387	-10 211 657
0	0	Herav inngang DS	0	0
0	0	Herav utgang DS	0	0
<b>388 965</b>	<b>-2 373 537</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>543 715</b>	<b>-22 150 271</b>
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	2 373 537	- Anvendt fremførbart underskudd	-459 465	22 150 271
<b>388 965</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>84 250</b>	<b>0</b>

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
85 572	-515 190	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar	18 533	-2 626 495
0	0	For mye, for lite avsøtt i fjor	0	0
85 572	-515 190	Sum betalbar skatt	18 533	-2 626 495
5 591	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel	1 168 621	0
0	0	Herav utgang/inngang DS	0	606 158
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av ikke Oppført Utsatt skattefordel	0	0
<b>91 162</b>	<b>-515 191</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 187 154</b>	<b>-2 020 338</b>
<b>Avstemning av årets skattekostnad</b>				
101 084 377	212 060 712	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
22 238 563	46 653 357	Beregnet skatt 22%	700 816	59 137 923
91 162	-515 191	Skattekostnad i resultatregnskapet	1 187 154	-2 020 338
<b>-22 147 401</b>	<b>-47 168 547</b>	<b>Differanse</b>	<b>-486 338</b>	<b>61 158 261</b>
<b>Differansen består av følgende:</b>				
-22 147 400	-47 168 546	22 % av permanente forskjeller	-842 424	-61 764 419
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0
0	0	Andre forskjeller	1 328 762	606 158
<b>-22 147 400</b>	<b>-47 168 546</b>	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>486 338</b>	<b>-61 158 261</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	18 533	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>18 533</b>	<b>0</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 8 Egenkapital

### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	51 579 111		175 428 426
Årets resultat	0	0	100 993 215		100 993 215
Avgitt konsernbidrag	0	0	0		0
Mottatt konsernbidrag	0	0	0		0
Mottatt utbytte	0	0	0		0
Tilleggsutbytte	0	0	0		0
Tilleggsutbytte	0	0	-82 000 000		-82 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>122 616 315</b>	<b>70 572 326</b>		<b>194 421 641</b>

### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*		Sum
			Min. interesser		
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	114 603 729	16 326 165	197 121 950
Årets resultat	0	0	1 958 406	39 967	1 998 373
Andre endringer	0	0	269 823	0	269 823
Utbytte	0	0	-82 000 000	0	-82 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>64 959 056</b>	<b>34 831 958</b>	<b>16 366 132</b>	<b>117 390 146</b>

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

## Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balansført
		verdi
Øvrige aksjer		0
<b>Balansført 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	10 205 017
Tilknyttet selskap	0	0	358 890	344 154
Utbytte	0	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358 890</b>	<b>10 549 171</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	1 209 176	19 601 208	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 209 176</b>	<b>19 601 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Konsernet**

Langsiktige fordringer	Fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til ilknnyttet selskap	0	0	53 949 624	47 076 275
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 949 624</b>	<b>47 076 275</b>

Kortsiktige fordringer	Fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til ilknnyttet selskap	0	3 112 000	1 369 847	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 112 000</b>	<b>1 369 847</b>	<b>0</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	3 125 000	1 005 604	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 125 000</b>	<b>1 005 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 11 Fordringer**

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	546 924	3 443 085
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	-1 051 638
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>546 924</b>	<b>2 391 447</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Selgerfinansiering	0	9 625 000
0	0	Andre langsiktige fordringer	95 396	3 737 489
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>95 396</b>	<b>13 362 489</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

<b>Note 12 Varer</b>					
Morselskapet			Konsernet		
2023	2022		2023	2022	
		Bolig/ tomteprosjekter	6 663 209	6 182 520	
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0	
0	0	<b>Sum</b>	<b>6 663 209</b>	<b>6 182 520</b>	
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 663 209	6 182 520	
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0	
0	0	<b>Sum</b>	<b>6 663 209</b>	<b>6 182 520</b>	

<b>Note 13 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter</b>					
Morselskapet			Konsernet		
2023	2022	Bundne bankinnskudd	2023	2022	
0	0	Skattetrekksmidler	148 181	468 836	
		<b>Trekkrettigheter</b>			
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	4 250 312	

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstadens AS er eier.

<b>Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon</b>			
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 Oslo kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert i Storgata 22, Oslo.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 15 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. 30 000 000 er sikret med renteswap med utløp fra 2021 til 2030

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 994 038	7 994 038
0	0	Sum	7 994 038	7 994 038
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld sikret ved pant	486 274 439	552 170 624
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Varige driftsmidler	112 772 775	126 794 103
0	0	Varer	6 663 209	6 032 602
0	0	Aksjer	0	80 313 237
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	Sum	119 435 984	213 139 942
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	18 000
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
0	0	Sum	0	18 000

## Note 16 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar  
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Til generalforsamlingen i HJ Investments AS

**RSM Norge AS**

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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HJ Investments AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 100 993 215 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 1 998 373 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 2023 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 som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av /is a member of Den norske Revisorforening.

Pennco Dokumentnøkkel: U7SAL-SF74T-FZYAP-KY6SM-V8VFO-FNF60



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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avviklet.

#### *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, 27. juni 2024  
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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

2024-06-27 11:43:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U7SAL-SF74T-FZYAP-KY6SM-V8VFO-FNF6O

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/validator>



## Årsregnskap HJ Investments 2023

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Høyem, Lasse (27.03.1962), signert 27.06.2024 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 autenticiteten 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 2023

### 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 samtlige aksjer i Stiftsstaden AS

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

#### Årsregnskapet og sentrale risikoen og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2023 var på NOK 194 mill, mot 175 mill ved utgangen av 2022. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 117 mill mot 197 mill i 2022.

Konsernets omsetning for 2023 var NOK 6 mill, mot 139 mill i 2022.

Likviditeten gjennom året har vært tilfredsstillende.

Årsresultat før skatt i konsernet er på NOK 3 mill for 2023, mot NOK 269 mill i 2022. Reduksjonen skyldes hovedsakelig at det ble foretatt store realisasjoner i porteføljen i 2022, og inntekten i 2023 bærer preg av at det er mindre eiendeler igjen i konsernet.

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 2023 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2023.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Konsernets kontantstrøm fra drift viser NOK 2 mot ett driftsresultat på NOK - 10 mill. Dette skyldes i hovedsak drifts- og lønnskostnader. Kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 108 mill mot ett driftsresultat på NOK 0 mill. Bakgrunnen for forskjellen gjelder utbytter.

#### **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 BoCoLiving AS i 2023.

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

Det forventes en moderat eller lav boligprisvekst i Bergen, og en negativ verdiutvikling knyttet til næringseiendom fremover.

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 2023 har vært 3,1 %.

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

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. 31.12.23 0 ansatte, 0 menn og 0 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.23, 12 ansatte, 3 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 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 2023 hatt et overskudd på kr 100 993 215 / 1 998 373 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
	kr		
<u>Overført annen egenkapital</u>	kr	<u>100 993 215</u>	<u>1 998 373</u>
Sum disponert	kr	100 993 215	1 998 373

Oslo, den 25.06.2023

Lasse Høyem  
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge





Morselskap		Balanse - mor/konsern		Konsern		
2023	2022	Hj Investments AS		Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
-	-	Konsesjoner, patenter o.l.	-	-	-	
4 765 993	4 857 155	Utsatt skattefordel	7	9 864 080	6 734 405	
<b>4 765 993</b>	<b>4 857 155</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 864 080</b>	<b>6 734 405</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>						
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	112 354 616	137 751 937	
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	418 159	418 159	
-	-	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>112 772 775</b>	<b>138 170 096</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
201 702 541	208 702 541	Investeringer i datterselskap	6	-	-	
-	-	Lån til foretak i samme konsern	-	-	-	
-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	6	43 596 864	44 596 043	
358 890	344 154	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	53 949 624	47 076 275	
-	-	Investeringer i aksjer og andeler	9	-	80 313 237	
-	-	Andre langsiktige fordringer	11	95 396	3 271 845	
<b>202 061 431</b>	<b>209 046 695</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 641 884</b>	<b>175 257 400</b>	
<b>206 827 424</b>	<b>213 903 850</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>220 278 739</b>	<b>320 161 901</b>	
<b>Omløpsmidler</b>						
-	-	Lager av varer og annen beholdning	12	6 663 209	6 032 602	
<b>Fordringer</b>						
-	-	Kundefordringer	11	546 924	2 391 447	
-	10 205 017	Andre kortsiktige fordringer	10	8 789 603	26 366 920	
-	<b>10 205 017</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>9 336 527</b>	<b>28 758 367</b>	
10 902	774 703	Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	5 730 935	11 613 784	
<b>10 902</b>	<b>10 979 720</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 730 671</b>	<b>46 404 753</b>	
<b>206 838 326</b>	<b>224 883 570</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>242 009 410</b>	<b>366 566 654</b>	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
1 233 000	1 233 000	Aksjekapital	8,14	1 233 000	1 233 000
122 616 315	122 616 315	Overkurs	8	64 959 056	64 959 056
123 849 315	123 849 315	Sum innskutt egenkapital		66 192 056	66 192 056
<b>Opptjent egenkapital</b>					
70 572 326	51 579 111	Annen egenkapital	8	34 832 558	114 603 729
70 572 326	51 579 111	Sum opptjent egenkapital		34 832 558	130 929 892
-	-	Minoritetsinteresser	8	16 366 132	16 326 165
194 421 641	175 428 426	Sum egenkapital		117 390 746	197 121 948
<b>Gjeld</b>					
Avsetning for forpliktelser					
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
7 847 500	11 032 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	111 776 969	135 365 601
1 209 176	19 601 208	Langsiktig konserngjeld	10	-	-
3 325 000	8 569 406	Øvrig langsiktig gjeld	10	3 325 000	9 575 010
12 381 676	39 203 114	Sum annen langsiktig gjeld		115 101 969	144 940 611
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 205 616	4 981 584
-	15 450	Leverandørgjeld		1 525 293	1 503 316
-	-	Betalbar skatt	7	18 533	-
-	-	Skylldig offentlige avgifter		401 436	763 631
35 010	10 236 580	Annen kortsiktig gjeld		3 365 817	17 255 564
35 010	10 252 030	Sum kortsiktig gjeld		9 516 695	24 504 095
12 416 686	49 455 144	Sum gjeld		124 618 664	169 444 706
206 838 326	224 883 570	Sum egenkapital og gjeld		242 009 410	366 566 654

Oslo, 25. juni 2024

Styrets leder/Daglig leder  
Lasse Høyem

Styremedlem  
Ketil Wiik Johnsen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
101 084 377	212 060 712	Resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
0		Periodens betalte skatt	0	0
0		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-342 000	-127 462 096
7 000 000		Avskrivninger og nedskrivninger	13 782	187 101
0		Nedskrivning anleggsmidler	0	1 048 425
0		Endring i varelager	-630 607	149 918
0		Endring i kundefordringer	1 844 523	-226 507
-15 450	-12 050	Endring i leverandørgjeld	21 977	-904 153
3 447	10 211 852	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 821 568	35 383 658
<b>108 072 374</b>	<b>222 260 514</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 271 634</b>	<b>176 985 089</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	25 725 339	427 536 595
0	-17 690 000	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-11 017 800
0		Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	85 590 137	0
0		Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
<b>0</b>	<b>-17 690 000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>111 315 476</b>	<b>416 518 795</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-26 836 174	-18 114 869	Netto betaling gjeld	-36 711 991	-310 562 237
0	0	Netto endring i kasskreditt	-775 968	-99 938 681
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
-82 000 000	-185 700 000	Utbetalinger av utbytte	-82 000 000	-185 700 000
<b>-108 836 174</b>	<b>-203 814 869</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-119 487 959</b>	<b>-596 200 918</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>		
-763 800	755 645	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 900 849	-2 697 034
774 703	19 058	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 631 784	14 310 820
<b>10 903</b>	<b>774 703</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>5 730 935</b>	<b>11 631 784</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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 internegevinster. 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investements AS

NOTER 2023

## 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## HJI Investments AS

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Salgsinntekter	5 775 501	1 278 412
0	0	Leieinntekter	719 013	9 908 425
0	0	Gevinster anleggsmidler	0	127 462 096
0	0	Andre driftsinntekter	0	1 000 941
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>

2023	2022	Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
0	0	Leieinntekter bygg	719 013	9 908 425
0	0	Byggvare og snekkertjenester	0	0
0	0	Restaurant og dagligvare	0	0
0	0	Eiendomsutvikling	0	0
0	0	Annet	5 775 501	129 741 449
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>6 494 514</b>	<b>139 649 874</b>

Det er kun salg i Norge.

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	0	0
Sum salg av tjenester	0	0

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	471 000	241 010
Sum salg av tjenester	471 000	241 010

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Lønninger	5 581 944	6 994 747
0	0	Arbeidsgiveravgift	913 915	1 303 718
0	0	Pensjonskostnader	101 909	172 843
0	0	Andre ytelser	206 066	491 288
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>6 803 834</b>	<b>8 962 596</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	6	9

Selskapets daglige leder er lønnet fra Stiftsstaden AS med total godtgjørelse på kr 1 972 790 for 2023.

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)	78 050	562 818
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>78 050</b>	<b>562 818</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 4 Immaterielle eiendeler og goodwill

Morselskap	Konsejsjoner, patenter, lisenser o.l.		Sum
		Goodwill	
Anskaffelseskost 01.01.	3 323 753	0	3 323 753
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 323 753	0	3 323 753
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-3 323 753	0	-3 323 753
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

  

Konsernet	Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc		Sum
		Goodwill	
Anskaffelseskost 01.01.	19 316 617	0	19 316 617
Tilgang	0	0	0
Korreksjon kostverdi tidligere år	0	0	0
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	19 316 617	0	19 316 617
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-19 316 617	0	-19 316 617
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 5 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>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

### Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	138 068 067	1 499 971	139 568 038
Tilgang	931 760	0	931 760
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	-26 314 809	0	-26 314 809
Anskaffelseskost 31.12.	112 685 018	1 499 971	114 184 989
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-330 412	-1 081 811	-1 412 223
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>112 354 616</b>	<b>418 159</b>	<b>112 772 775</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets avskrivninger	13 782	0	13 782
Forventet økonomisk levetid	0- 50 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

**Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**
**Morselskapet**

	Eier/ stemme	Resultat	Egenkapital	Balansført
Stiftsstad AS	98,0 %	-21 231 011	-141 960 395	200 240 749
Hj Investments Finans AS	100,0 %	-13 769	-4 167 839	1 461 792
<b>Sum</b>				<b>201 702 541</b>

Konsernet - datterselskap	Kontor	Andel	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården	Bergen	50,5 %	117 952	-177 304
Bergensgruppen Appartments AS	Bergen	50,5 %	-190 780	326 600
Bergensgruppen AS	Bergen	100,0 %	-3 533 988	-29 738 825
Bergensgruppen Eiendom AS	Bergen	50,5 %	-4 842 020	-15 466 885
Bergensgruppen Sentrum AS	Bergen	50,5 %	-3 932 040	-59 059
Bergensgruppen Utvikling AS	Bergen	50,5 %	-1 005	-40 876
Boligutleie Drøbak AS	Trondheim	100,0 %	0	0
Borettslaget Skottegaten 24	Bergen	100,0 %	0	0
Borettslaget Skottegaten 26	Bergen	100,0 %	10 076	-1 478 940
EU Entreprenør AS	Trondheim	100,0 %		
EUP Stiftsstad AS	Trondheim	100,0 %	-180 532	-6 704 892
Fagerstrand Næringspark AS	Trondheim	100,0 %	-25 481	120 644
Fruktinvest AS	Trondheim	100,0 %	-21 553	-949 393
Ibsensgate 113 A AS	Bergen	50,5 %	-484 323	-4 185 883
Kong Oscarsgate 79 AS	Bergen	50,5 %	-9 982	-2 476 811
Nygårdsgaten 35 AS	Bergen	50,5 %	-440 204	-878 096
Nygårdsgaten 60 AS	Bergen	50,5 %	-138 625	-2 991 861
Nygårdsgaten 66 AS	Bergen	50,5 %	1 351 349	3 233 990
Oslo Central Apartments AS	Oslo	100,0 %		
Stiftsstad AS	Trondheim	100,0 %	-21 231 011	-141 960 395
Stiftsstad Berlin Eiendom 2 AS	Trondheim	100,0 %	-20 670	-430 282
Stiftsstad Berlin Eiendom AS	Trondheim	100,0 %	-1 064 552	-122 227
Stiftsstad Bolig AS	Oslo	100,0 %	-9 616 985	-25 253 768
Stiftsstad Boligutleie AS	Trondheim	100,0 %	-958 719	-12 471 253
Stiftsstad Digerud AS	Trondheim	100,0 %	-24 433	400 500
Stiftsstad Investeringselskap AS	Trondheim	100,0 %	-171 110	-25 805 461
Stiftsstad Måne Bolig AS	Trondheim	100,0 %	-31 707	616 033
Stiftsstad Prosjektutvikling AS	Trondheim	100,0 %	166 220	-35 861 846
Stiftsstad Service AS	Trondheim	100,0 %	-101 512	912 983
Svaneviksveien 82 AS	Bergen	50,5 %	160 833	-98 207
Borettslaget Lille Damgårdsv. 38 *	Bergen	100,0 %	283 014	-66 095
HJ Investments AS	Oslo	100,0 %	100 993 215	-194 421 641
Hj Investments Finans AS	Trondheim	100,0 %	13 769	-4 167 839

\* Holdes i midlertidig eie og konsolideres ikke inn i konsernregnskap. Regnskapsføres etter EK-metoden på lik linje med tilknyttede selskap.

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden		Eier/ stemme andel	Resultat	Egenkapital	Balansført verdi
Borettslaget Lille Damgårdsv. 38	del 1	100 %	-36 763	8 822 886	8 822 886
Bergensgruppen Næring	del 1	50 %	3 751 244	44 122 361	21 027 348
Bergensgruppen Invest	del 1	50 %	10 017 000	20 345 830	9 139 081
Sentral-Eiendom AS		50 %	-16 200	-70 777	1
Skifer Eiendom AS	del 1	33 %	29 000	4 551 000	1 501 830
Vågar AS	del 2	20 %	-211 000	5 612 000	1 122 400
Vågar Havn AS	del 2	21 %	-970 000	-779 000	1
Måne Syd AS	del 2	25 %	-3 746 295	-2 674 874	1
Oslofjord Utvikling AS		33 %	-97 027	1 798 595	1
Kattenskogen AS	del 2	46 %	-51 000	2 052 000	933 660
Dyrløkke AS	del 3	25 %	-5 000	18 000	4 500
Frogn Næringspark AS	del 3	25 %	-5 414 883	-1 786 698	1
Embla arkitekter AS	del 3	50 %	-10 000	27 000	13 500
Kyllingmarkgården AS		38 %	-27 000	2 688 000	1 031 654

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

Ingen merverdier er tilordnet de tilknyttede selskapene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 1)	Borettslaget Lille Damgårdsveien 38	Bergensgruppen Næring	Bergensgruppen Invest	Skifer Eiendom AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 822 886	21 021 556	10 164 398	1 501 830
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-36 763	1 875 622	5 008 500	9 570
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	36 763	699 610	-3 613 596	-9 570
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-1 535 607	-1 386 387	-
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>8 822 886</b>	<b>22 061 181</b>	<b>10 172 915</b>	<b>1 501 830</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	-13 879 434	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>2 344 208</b>	<b>17 735 104</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	8 822 886	22 061 181	10 172 915	1 501 830
- anskaffelseskost 31.12.	-8 680 000	-18 147 618	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>142 886</b>	<b>3 913 563</b>	<b>10 122 915</b>	<b>1 830</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 2)	Vågar AS	Vågar Havn AS	Måna Syd AS	Kattemskogen AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 122 400	-163 590	267 855	933 660
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-42 200	-203 700	-922 939	-23 205
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	42 200	-	-	23 205
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>1 122 400</b>	<b>-367 290</b>	<b>-655 084</b>	<b>933 660</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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	1 122 400	-367 290	-655 084	933 660
- 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>-793 290</b>	<b>-1 691 982</b>	<b>-14 646 740</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 3)	Dyrfløkke AS	Frogn Næringspark AS	Embla arkitekter AS	TOTALT
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	4 500	923 104	13 500	44 612 099
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-1 250	-1 353 721	-5 000	4 291 280
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	1 250	430 618	5 000	-2 384 520
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-2 921 994
Innbetal/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>4 500</b>	<b>1</b>	<b>13 500</b>	<b>43 596 864</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	67 116 434
- anskaffelseskost 01.01.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-47 037 122
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 079 312</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	4 500	1	13 500	43 596 864
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-50 652 595
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-23 000</b>	<b>-3 789 178</b>	<b>-41 500</b>	<b>-7 055 731</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forsølet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

**Note 7 Skatt****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
0	0	Omløpsmidler	-9 874 698	-4 885 902
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
-101 653	-127 065	GT konto	14 556 776	16 781 111
0	0	Driftsmidler	3 185 976	2 364 978
-101 653	-127 065	Netto midlertidige forskjeller	7 868 054	14 260 187
-21 561 951	-21 950 915	Underskudd til fremføring	-55 821 754	-51 078 468
<b>-21 663 604</b>	<b>-22 077 980</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-47 953 700</b>	<b>-36 818 281</b>
-4 765 993	-4 857 156	Utsatt skattefordel	-10 549 814	-12 620 144
0	0	Utsatt skatt	0	4 520 120
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	685 734	1 365 616
<b>-4 765 993</b>	<b>-4 857 156</b>	<b>Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-9 864 080</b>	<b>-6 734 408</b>

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

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
101 084 377	212 060 712	Resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
-100 670 000	-214 402 483	Permanente forskjeller	-3 829 199	-280 747 357
414 377	-2 341 771	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-643 672	-11 938 614
-25 412	-31 766	Endring i midlertidige forskjeller	1 187 387	-10 211 657
0	0	Herav inngang DS	0	0
0	0	Herav utgang DS	0	0
<b>388 965</b>	<b>-2 373 537</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>543 715</b>	<b>-22 150 271</b>
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	2 373 537	- Anvendt fremførbart underskudd	-459 465	22 150 271
<b>388 965</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>84 250</b>	<b>0</b>

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
85 572	-515 190	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar	18 533	-2 626 495
0	0	For mye, for lite avsøtt i fjor	0	0
85 572	-515 190	Sum betalbar skatt	18 533	-2 626 495
5 591	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel	1 168 621	0
0	0	Herav utgang/inngang DS	0	606 158
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av ikke Oppført Utsatt skattefordel	0	0
<b>91 162</b>	<b>-515 191</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 187 154</b>	<b>-2 020 338</b>
<b>Avstemning av årets skattekostnad</b>				
101 084 377	212 060 712	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	3 185 527	268 808 743
22 238 563	46 653 357	Beregnet skatt 22%	700 816	59 137 923
91 162	-515 191	Skattekostnad i resultatregnskapet	1 187 154	-2 020 338
<b>-22 147 401</b>	<b>-47 168 547</b>	<b>Differanse</b>	<b>-486 338</b>	<b>61 158 261</b>
<b>Differansen består av følgende:</b>				
-22 147 400	-47 168 546	22 % av permanente forskjeller	-842 424	-61 764 419
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0
0	0	Andre forskjeller	1 328 762	606 158
<b>-22 147 400</b>	<b>-47 168 546</b>	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>486 338</b>	<b>-61 158 261</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	18 533	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>18 533</b>	<b>0</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 8 Egenkapital

### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	51 579 111	175 428 426
Årets resultat	0	0	100 993 215	100 993 215
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-82 000 000	-82 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>122 616 315</b>	<b>70 572 326</b>	<b>194 421 641</b>

### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*	Min. interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	114 603 729	16 326 165	197 121 950
Årets resultat	0	0	1 958 406	39 967	1 998 373
Andre endringer	0	0	269 823	0	269 823
Utbytte	0	0	-82 000 000	0	-82 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>64 959 056</b>	<b>34 831 958</b>	<b>16 366 132</b>	<b>117 390 146</b>

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

## Note 9 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), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	10 205 017
Tilknyttet selskap	0	0	358 890	344 154
Utbytte	0	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358 890</b>	<b>10 549 171</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	1 209 176	19 601 208	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 209 176</b>	<b>19 601 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Konsernet**

Langsiktige fordringer	Fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til ilknnyttet selskap	0	0	53 949 624	47 076 275
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 949 624</b>	<b>47 076 275</b>

Kortsiktige fordringer	Fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Fordring til ilknnyttet selskap	0	3 112 000	1 369 847	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 112 000</b>	<b>1 369 847</b>	<b>0</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	3 125 000	1 005 604	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 125 000</b>	<b>1 005 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 11 Fordringer**

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	546 924	3 443 085
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	-1 051 638
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>546 924</b>	<b>2 391 447</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Selgerfinansiering	0	9 625 000
0	0	Andre langsiktige fordringer	95 396	3 737 489
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>95 396</b>	<b>13 362 489</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

<b>Note 12 Varer</b>					
Morselskapet			Konsernet		
2023	2022		2023	2022	
		Bolig/ tomteprosjekter	6 663 209	6 182 520	
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0	
0	0	<b>Sum</b>	<b>6 663 209</b>	<b>6 182 520</b>	
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 663 209	6 182 520	
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0	
0	0	<b>Sum</b>	<b>6 663 209</b>	<b>6 182 520</b>	

<b>Note 13 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter</b>					
Morselskapet			Konsernet		
2023	2022	Bundne bankinnskudd	2023	2022	
0	0	Skattetrekksmidler	148 181	468 836	
		<b>Trekkrettigheter</b>			
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	4 250 312	

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstadens AS er eier.

<b>Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon</b>			
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 Oslo kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert i Storgata 22, Oslo.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



HJI Investments AS

NOTER 2023

## Note 15 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. 30 000 000 er sikret med renteswap med utløp fra 2021 til 2030

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 994 038	7 994 038
0	0	Sum	7 994 038	7 994 038

2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld sikret ved pant	486 274 439	552 170 624
		<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
0	0	Varige driftsmidler	112 772 775	126 794 103
0	0	Varer	6 663 209	6 032 602
0	0	Aksjer	0	80 313 237
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	Sum	119 435 984	213 139 942

2023	2022		2023	2022
0	0	<b>Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	18 000
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
0	0	Sum	0	18 000

## Note 16 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar  
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 25.06.2024
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 27.06.2024

Forseglet av



Posten Norge