



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	288 366	268 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>288 366</b>	<b>268 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-288 366</b>	<b>-268 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	214 403 088	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		221 914	42 436
Annen renteinntekt		13 634	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>214 638 636</b>	<b>42 436</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 364 934	779 365
Annen rentekostnad		924 624	1 030 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 289 558</b>	<b>1 810 129</b>
<b>Netto finans</b>		<b>212 349 078</b>	<b>-1 767 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>212 060 712</b>	<b>-2 036 644</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-515 190	-448 061
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>212 575 902</b>	<b>-1 588 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>212 575 902</b>	<b>-1 588 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	212 575 902	-1 588 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>212 575 902</b>	<b>-1 588 583</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	4 857 155	4 341 965
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 857 155</b>	<b>4 341 965</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		208 702 541	191 012 541
Lån til foretak i samme konsern	10		828 452
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	344 154	1 330 520
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>209 046 695</b>	<b>193 171 513</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>213 903 850</b>	<b>197 513 478</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10,11	10 205 017	605
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 205 017</b>	<b>605</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	774 703	19 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>774 703</b>	<b>19 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 979 720</b>	<b>19 663</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 883 570</b>	<b>197 533 141</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,14	1 233 000	1 233 000
Overkurs	8	122 616 315	122 616 315



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 849 315</b>	<b>123 849 315</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	51 579 111	24 703 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 579 111</b>	<b>24 703 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>175 428 426</b>	<b>148 552 524</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	11 032 500	14 217 500
Langsiktig konserngjeld		19 601 208	6 465 306
Øvrig langsiktig gjeld		8 569 406	28 244 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 203 114</b>	<b>48 927 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 203 114</b>	<b>48 927 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 450	27 500
Annen kortsiktig gjeld		10 236 580	25 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 252 030</b>	<b>52 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 455 144</b>	<b>48 980 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 883 570</b>	<b>197 533 142</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	9 908 425	36 895 189
Annen driftsinntekt	1,2	129 741 449	4 743 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>139 649 874</b>	<b>41 638 233</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	8 962 596	10 245 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	187 101	497 221
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	1 048 425	615 250
Annen driftskostnad	3	9 546 179	17 140 794
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 744 301</b>	<b>28 499 148</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 905 573</b>	<b>13 139 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 079 217	2 500 000
Annen renteinntekt		11 965 891	6 917 546
Annen finansinntekt	6	158 099 507	16 931 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171 144 615</b>	<b>26 348 913</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 467 786	800 000
Annen rentekostnad		18 583 337	25 330 051
Annen finanskostnad		2 190 322	270 550
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 241 445</b>	<b>26 400 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>148 903 170</b>	<b>-51 688</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>268 808 743</b>	<b>13 087 397</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 020 338	-835 798
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>270 829 081</b>	<b>13 923 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>270 829 081</b>	<b>13 923 195</b>
Minoritetsinteresser	8	1 182 782	8 426
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>269 646 299</b>	<b>13 914 769</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	270 829 081	13 914 769
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>270 829 081</b>	<b>13 914 769</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter			4 628 425
Utsatt skattefordel	7	6 734 406	9 473 533
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 734 406</b>	<b>14 101 958</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	137 751 937	484 448 914
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	418 159	1 192 788
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>138 170 096</b>	<b>485 641 702</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	44 596 043	89 727 004
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	47 076 275	38 823 786
Investeringer i aksjer og andeler	9	80 313 237	46 899 128
Andre fordringer	10,11	3 271 845	13 362 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>175 257 400</b>	<b>188 812 407</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>320 161 902</b>	<b>688 556 067</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	12	6 032 602	6 182 520
<b>Sum varer</b>		<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10,11	2 391 447	2 164 940
Andre fordringer	10,11	26 366 920	9 167 683
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 758 367</b>	<b>11 332 623</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	11 613 784	14 310 820
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 613 784</b>	<b>14 310 820</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		46 404 753	31 825 963
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>366 566 655</b>	<b>720 382 030</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,14	1 233 000	1 233 000
Overkurs	8	64 959 056	64 959 056
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 192 056</b>	<b>66 192 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	114 603 729	55 340 332
Minoritetsinteresser		16 326 165	34 947 567
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>130 929 894</b>	<b>90 287 899</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>197 121 950</b>	<b>156 479 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	135 365 601	409 288 058
Øvrig langsiktig gjeld		9 575 010	37 962 301
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>144 940 611</b>	<b>447 250 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 940 611</b>	<b>447 250 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 981 584	104 920 265
Leverandørgjeld		1 503 316	2 407 469
Skyldige offentlige avgifter		763 631	907 117
Annen kortsiktig gjeld		17 255 564	8 416 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 504 095</b>	<b>116 651 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 444 706</b>	<b>563 902 075</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>366 566 656</b>	<b>720 382 030</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HJ Investments AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HJ Investments AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Knut Nyerrød  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3EP5-WE64K-OAFJ3-WDFWO-A65TO-6WMMUM



# PENNEO

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

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

## Knut Nyerrød

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-07 06:59:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3EP5-WE64K-OAFJ3-WDFWO-A65TO-6WMMUM

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>



**HJ INVESTMENTS AS**

---

## Årsrapport for 2022

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Årsberetning 2022

### 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, Bergen og Trondheim.

#### Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2022 var på NOK 175 mill, mot 149 mill ved utgangen av 2021. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 197 mill mot 156 mill i 2021.

Konsernets omsetning for 2022 var NOK 139 mill, mot 41,5 mill i 2021.

Likviditeten gjennom året har vært tilfredsstillende.

Årsresultat før skatt i konsernet er på NOK 269 mill for 2022, mot NOK 13 mill i 2021. Økningen skyldes hovedsakelig realisasjon av latente merverdier gjennom salg av en eiendomsportefølje i Trondheim, samt ved salg av deleid eiendom i Berlin.

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

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

Det fremlagte resultat og balanse med tilhørende noter gir etter styrets oppfatning tilfredsstillende uttrykk for årsresultatet for 2022 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2022.

1 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



Konsernets kontantstrøm fra drift viser NOK 177 mot ett driftsresultat på NOK 120 mill. Dette skyldes i hovedsak endringer i fordringer og gjeld. Morselskapets kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 222 mill mot ett driftsresultat på NOK 0 mill. Bakgrunnen for disse 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 store deler av sin portefølje i Trondheim i 2022, samt hele Berlin porteføljen.

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 både i Trondheim, 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 2022 har vært 0 % .

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

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, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere fra underrepresenterte grupper oppfordres til å søke. Det er også foretatt en gjennomgang av kriteriene for karriereutvikling og lederstillinger i bedriften.

Selskapets styre består av menn. Selskapet har pr. 31.12.22 0 ansatte, 0 menn og 0 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.22, 14 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 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 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 2022 hatt et overskudd på kr 212 575 902 / 261 286 342 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
	kr		
<u>Overført annen egenkapital</u>	kr	<u>212 575 902</u>	<u>261 286 342</u>
Sum disponert	kr	212 575 902	261 286 342

Oslo, den 29.06.2023

Lasse Høyem  
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

4 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

### Resultatregnskap

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		<b>Driftsinntekter</b>			
-	-	Leieinntekter	1,2	9 908 425	36 895 189
-	-	Annen driftsinntekt	1,2	129 741 449	4 743 044
-	-	Sum driftsinntekter		139 649 874	41 638 233
		<b>Driftskostnader</b>			
-	-	Varekostnad		-	-
-	-	Lønnskostnad	3	8 962 596	10 245 883
-	-	Avskrivning	4,5	187 101	497 221
-	-	Nedskrivning	4,5	1 048 425	615 250
288 366	268 951	Annen driftskostnad	3	9 546 179	17 140 794
288 366	268 951	Sum driftskostnader		19 744 301	28 499 148
-288 366	-268 951	Driftsresultat		119 905 573	13 139 085
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
214 403 088	-	Resultat på investering i datterselskap og tilkn. selskap	6	1 079 217	2 500 000
221 914	42 436	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
13 634	-	Annen renteinntekt		11 965 891	6 917 546
-	-	Annen finansinntekt	6	158 099 507	16 931 367
-	-	Nedskrivning Finansielle anleggsmidler		1 467 786	800 000
1 364 934	779 365	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
924 624	1 030 764	Annen rentekostnad		18 583 337	25 330 051
-	-	Annen finanskostnad		2 190 322	270 550
212 349 078	-1 767 693	Netto finansposter		148 903 170	-51 688
212 060 712	-2 036 644	Ordinært resultat før skattekostnad		268 808 743	13 087 397
-515 190	-448 061	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 020 338	-835 798
212 575 902	-1 588 583	Årsresultat		270 829 081	13 923 195
		<b>Fordeling</b>			
		Majoritetsinteresser	8	269 646 299	13 914 769
		Minoritetsinteresser	8	1 182 782	8 426
		<b>Overføringer og disponeringer</b>			
-	-	Avsatt til ordinært utbytte		-	-
212 575 902	-1 588 583	Overføringer annen egenkapital	9	270 829 081	13 914 769
212 575 902	-1 588 583	Sum	9	270 829 081	13 914 769

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
4 857 155	4 341 965	Utsatt skattefordel	7	6 734 406	9 473 533
-	-	Immaterielle eiendeler	4	-	4 628 425
-	-	Goodwill	4	-	-
<u>4 857 155</u>	<u>4 341 965</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>6 734 406</u>	<u>14 101 958</u>
		<i>Varige driftsmidler</i>			
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	137 751 937	484 448 914
-	-	Maskiner og anlegg	5	-	-
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	418 159	1 192 788
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>138 170 096</u>	<u>485 641 702</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
208 702 541	191 012 541	Investering i foretak i samme konsern	9	80 313 237	46 899 128
		Investering i aksjer og andeler	6	44 596 043	89 727 004
	828 452	Investering i tilknyttet selskap	10	-	-
344 154	1 330 520	Lån til foretak i samme konsern	10	47 076 275	38 823 786
		Lån til tilknyttet selskap	10,11	3 271 845	13 362 489
<u>209 046 695</u>	<u>193 171 513</u>	Andre langsiktige fordringer		<u>175 257 400</u>	<u>188 812 407</u>
		Sum finansielle anleggsmidler			
<u>213 903 850</u>	<u>197 513 478</u>	Sum anleggsmidler		<u>320 161 902</u>	<u>688 556 067</u>
		<b>Omløpsmidler</b>			
-	-	Varer	12	6 032 602	6 182 520
		<i>Fordringer</i>			
	-	Kundefordringer	10,11	2 391 447	2 164 940
10 205 017	605	Andre fordringer	10,11	26 366 920	9 167 683
<u>10 205 017</u>	<u>605</u>	Sum fordringer		<u>28 758 367</u>	<u>11 332 623</u>
774 703	19 058	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	11 613 784	14 310 820
<u>10 979 720</u>	<u>19 663</u>	Sum omløpsmidler		<u>46 404 753</u>	<u>31 825 963</u>
<u>224 883 570</u>	<u>197 533 141</u>	Sum eiendeler		<u>366 566 656</u>	<u>720 382 030</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap	Morselskap	Beløp i NOK	Note	Konsern	Konsern
2022	2021			2022	2021
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
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
<u>123 849 315</u>	<u>123 849 315</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>66 192 056</u>	<u>66 192 056</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
		Fond for vurderingsforskjeller	8	-	19 462 132
51 579 111	24 703 209	Annen egenkapital	8	114 603 729	35 878 200
<u>51 579 111</u>	<u>24 703 209</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>114 603 729</u>	<u>55 340 332</u>
	-	Minoritetsinteresser		16 326 165	34 947 567
<u>175 428 426</u>	<u>148 552 524</u>	Sum egenkapital	8	<u>197 121 950</u>	<u>156 479 955</u>
<b>Gjeld</b>					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
-	-	Utsatt skatt		-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
19 601 208	6 465 306	Gjeld til konsernselskaper			
11 032 500	14 217 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	135 365 601	409 288 058
<u>8 569 406</u>	<u>28 244 979</u>	Øvrig langsiktig gjeld		<u>9 575 010</u>	<u>37 962 301</u>
<u>39 203 114</u>	<u>48 927 785</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>144 940 611</u>	<u>447 250 359</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 981 584	104 920 265
15 450	27 500	Leverandørgjeld		1 503 316	2 407 469
	-	Betalbar skatt			
	-	Skyldige offentlige avgifter		763 631	907 117
	-	Avsatt utbytte			
<u>10 236 580</u>	<u>25 333</u>	Annen kortsiktig gjeld		<u>17 255 564</u>	<u>8 416 865</u>
<u>10 252 030</u>	<u>52 833</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>24 504 095</u>	<u>116 651 716</u>
<u>49 455 144</u>	<u>48 980 618</u>	Sum gjeld		<u>169 444 706</u>	<u>563 902 075</u>
<u>224 883 570</u>	<u>197 533 141</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>366 566 656</u>	<u>720 382 030</u>

Oslo 29.6.2023

Lasse Høyem  
Styreleder/ daglig leder

Ketil W. Johnsen  
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## HJ INVESTMENTS AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
212 060 712	-2 036 644	Resultat før skattekostnad	268 808 743	13 087 396
	0	Periodens betalte skatt	0	0
	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-127 462 096	-6 242 909
	0	Avskrivninger og nedskrivninger	187 101	497 220
	0	Nedskrivning anleggsmidler	1 048 425	1 415 250
	0	Endring i varelager	149 918	17 076 597
	0	Endring i kundefordringer	-226 507	-877 709
-12 050	-10 633 250	Endring i leverandørgjeld	-904 153	-10 197 640
10 211 852	-6 058	Endring i andre tidsavgrensningsposter	35 383 658	-2 273 070
<b>222 260 514</b>	<b>-12 675 952</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>176 985 089</b>	<b>12 485 135</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	427 536 595	46 207 977
-17 690 000	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 017 800	-4 891 289
	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	-981 097
	-337 325	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-5 815 666
<b>-17 690 000</b>	<b>-337 325</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>416 518 795</b>	<b>34 519 925</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-18 114 869	1 991 575	Netto betaling gjeld	-310 562 237	-50 530 005
0	0	Netto endring i kasskreditt	-99 938 681	7 490 716
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
-185 700 000	0	Utbetalinger av utbytte	-185 700 000	-6 750 000
<b>-203 814 869</b>	<b>1 991 575</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-596 200 918</b>	<b>-49 789 289</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>		
755 645	-11 021 702	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 697 034	-2 784 229
19 058	11 040 760	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	14 310 820	17 095 049
<b>774 703</b>	<b>19 058</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>11 613 786</b>	<b>14 310 820</b>

8 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## Regnskapsprinsipper

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

### **Bruk av estimater**

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

### **Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

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

Selskapene som inngår i konsernet finnes igjen i note 3.

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

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

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

### **Konsolideringsprinsipper**

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

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

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

9 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## 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.

10 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## 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.

11 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## 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.

12 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**Note 1 Driftsinntekter**

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Salgsinntekter	1 278 412	0
0	0	Leieinntekter	9 908 425	36 895 189
0	0	Gevinster anleggsmidler	127 462 096	3 959 420
0	0	Andre driftsinntekter	1 000 941	783 624
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>139 649 874</b>	<b>41 638 233</b>

2022	2021	Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
0	0	Leieinntekter bygg	9 908 425	36 895 189
0	0	Byggvare og snekkertjenester	0	0
0	0	Restaurant og dagligvare	0	0
0	0	Eiendomsutvikling	0	0
0	0	Annet	129 741 449	4 743 044
<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>Sum</b>	<b>139 649 874</b>	<b>41 638 233</b>

Det er kun salg i Norge.

**Note 2 Transaksjoner med nærstående parter**

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

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
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:	2022	2021
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	241 010	349 500
Sum salg av tjenester	241 010	349 500

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående

13 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Lønninger	6 994 747	8 241 381
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 303 718	1 570 631
0	0	Pensjonskostnader	172 843	119 599
0	0	Andre ytelser	491 288	314 272
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>8 962 596</b>	<b>10 245 884</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	9	11

Selskapets dagige leder er lønnet fra Stiftsstaden AS med total godtgjørelse på kr 2 372 548.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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)	56 700	455 979
Andre attestasjonstjenester	0	251 112
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	46 875	158 533
<b>Sum</b>	<b>103 575</b>	<b>865 624</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**Note 4 Immaterielle eiendeler og goodwill**

<b>Morselskap</b>	<b>Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	6 903 753	0	<b>6 903 753</b>
Tilgang	0	0	<b>0</b>
<b>Avgang</b>	<b>3 580 000</b>	<b>0</b>	<b>3 580 000</b>
Anskaffelseskost 31.12.	3 323 753	0	<b>3 323 753</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-3 323 753	0	<b>-3 323 753</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger	1 048 424	0	<b>1 048 424</b>
---------------------	-----------	---	------------------

Forventet økonomisk levetid	5 år	år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

<b>Konsernet</b>	<b>Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	22 799 677	0	<b>22 799 677</b>
Tilgang	0	0	<b>0</b>
Korreksjon kostverdi tidligere år	0	0	<b>0</b>
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	<b>0</b>
<b>Avgang</b>	<b>-3 483 060</b>	<b>0</b>	<b>-3 483 060</b>
Anskaffelseskost 31.12.	19 316 617	0	<b>19 316 617</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-680 545	0	<b>-680 545</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-18 636 072	0	<b>-18 636 072</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger	0	0	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	1 048 425	0	<b>1 048 425</b>

Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

15 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**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  
Avskrivningsplan1-10 år  
Lineær**Konsernet**

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	484 228 369	6 139 108	490 367 477
Tilgang	10 904 923	57 506	10 962 429
Avgang ved realisasjon av aksjer	-119 440 610	0	-119 440 610
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	-237 624 115	-4 696 643	-242 320 758
Anskaffelseskost 31.12.	138 068 567	1 499 971	139 568 538
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-316 630	-1 081 811	-1 398 441
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>137 751 937</b>	<b>418 160</b>	<b>138 170 097</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets avskrivninger	31 295	155 806	187 103

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan0 - 50 år  
Lineær0-10 år  
Lineær

16 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

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

	Eier-/ stemme-	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Stiftsstaden AS	100,0 %	-71 791 483	-274 191 407	189 550 749
Hj Investments Finans AS	100,0 %	-2 540 893	-4 181 608	1 461 792

Morselskapet har ingen tilknyttede selskaper

Konsernet - datterselskap	Kontor	Andel	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården	Bergen	50,5 %	-32 970	-180 545
Bergensgruppen Apartments AS	Bergen	50,5 %	336 530	135 820
Bergensgruppen AS	Bergen	100,0 %	-14 901 990	-26 266 006
Bergensgruppen Eiendom AS	Bergen	50,5 %	-749 249	-23 426 129
Bergensgruppen Sentrum AS	Bergen	50,5 %	-2 800 437	-3 991 099
Bergensgruppen Utvikling AS	Bergen	50,5 %	-382	-41 881
Boligutleie Drøbak AS	Trondheim	100,0 %	-51 699	-269 004
Borettslaget Skottegaten 24	Bergen	100,0 %	1 308 840	-18 977 234
Borettslaget Skottegaten 26	Bergen	100,0 %	115 200	-5 287
EU Entreprenør AS	Trondheim	100,0 %	858 106	-4 055 389
EUP Stiftsstaden AS	Trondheim	100,0 %	-170 835	-6 718 247
Fagerstrand Næringspark AS	Trondheim	100,0 %	313 871	120 644
Fruktinvest AS	Trondheim	100,0 %	-22 940 696	-2 865 639
Ibsensgate 113 A AS	Bergen	50,5 %	-473 553	-4 174 743
Kong Oscarsgate 79 AS	Bergen	50,5 %	-130 476	-2 486 794
Nygårdsgaten 35 AS	Bergen	50,5 %	182 986	-695 100
Nygårdsgaten 60 AS	Bergen	50,5 %	-507 190	-3 007 302
Oslo Central Apartments AS	Oslo	100,0 %	-22 289	-130 431
Stiftsstaden AS	Trondheim	100,0 %	-71 791 483	-274 191 407
Stiftsstaden Berlin Eiendom 2 AS	Trondheim	100,0 %	-31 060 090	-450 951
Stiftsstaden Berlin Eiendom AS	Trondheim	100,0 %	-76 054 195	-1 186 779
Stiftsstaden Bolig AS	Oslo	100,0 %	-142 762 746	-106 629 670
Stiftsstaden Boligutleie AS	Trondheim	100,0 %	-598 602	-13 354 972
Stiftsstaden Digerud AS	Trondheim	100,0 %	23 044	400 500
Stiftsstaden Investeringselskap AS	Trondheim	100,0 %	-11 304 788	-26 686 587
Stiftsstaden Måna Bolig AS	Trondheim	100,0 %	778 354	616 033
Stiftsstaden Prosjektutvikling AS	Trondheim	100,0 %	2 561 571	-35 964 668
Stiftsstaden Service AS	Trondheim	100,0 %	129 340	811 471
Svaneviksveien 82 AS	Bergen	50,5 %	1 081	-145 007
Borettslaget Lille Damgårdsveien 38 *	Bergen	100,0 %	-36 763	8 822 886
HJ Investments AS	Oslo	100,0 %	-212 575 902	-175 428 426
Hj Investments Finans AS	Trondheim	100,0 %	-2 540 893	-4 181 608

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

17 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden		Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi
Borettslaget Lille Damgårdsveien 38*	del 1	100 %	-36 763	8 822 886	8 643 237
Bergensgruppen Næring	del 1	50 %	3 470 495	42 043 111	21 021 556
Bergensgruppen Invest	del 1	50 %	-121 630	20 328 795	10 164 398
Sentral-Eiendom AS		50 %	-132 114	-54 577	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
Måna Syd AS	del 2	25 %	-1 134 711	1 071 421	267 855
Oslofjord Utvikling AS		33 %	-23 000	-1 512 000	1
Kattemskogen 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 %	-2 514 740	3 628 185	923 104
Embla arkitekter AS	del 3	50 %	-10 000	27 000	13 500

Ingen merverdier er tilordnet de tilknyttede selskapene. Tidligere bokført merverdi mot Fruktinvest AS, er avregnet i 2022 i forbindelse med konserndannelse og salg av underliggende eiendeler.

18 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

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	8 680 000	16 223 642	17 785 104	1 500 000
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-36 763	1 735 248	-60 815	9 570
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	179 649	4 062 666	-2 559 891	-7 740
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-1 000 000	-5 000 000	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>8 822 886</b>	<b>21 021 556</b>	<b>10 164 398</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	21 021 556	10 164 398	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>2 873 938</b>	<b>10 114 398</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	1 360 000	1 078 711	1 036 898	15 580 400
Tilgang/avgang i perioden	-	-652 711	-	-
Årets resultatandel	-42 200	-203 700	-283 171	-23 205
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-195 400	-385 890	-485 872	-14 623 535
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>1 122 400</b>	<b>-163 590</b>	<b>267 855</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	-163 590	267 855	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>-589 590</b>	<b>-769 043</b>	<b>-14 646 740</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 3)	Dyrløkke AS	Frogn Næringspark AS	Embla arkitekter AS	TOTALT
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	67 116 434
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-652 711
Årets resultatandel	-1 250	-626 677	-5 000	462 037
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-21 750	-2 255 456	-36 500	-16 329 719
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-6 000 000
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>4 500</b>	<b>923 104</b>	<b>13 500</b>	<b>44 596 043</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	923 104	13 500	44 596 043
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-50 652 595
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-23 000</b>	<b>-2 866 076</b>	<b>-41 500</b>	<b>-6 056 552</b>

19 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forsølet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## Note 7 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
0	0	Omløpsmidler	-4 885 902	-1 483 212
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
-127 065	-158 831	GT konto	16 781 111	12 948 991
0	0	Driftsmidler	2 364 978	-7 417 249
-127 065	-158 831	Netto midlertidige forskjeller	14 260 187	4 048 530
-21 950 915	-19 577 378	Underskudd til fremføring	-51 078 468	-51 014 126
<b>-22 077 980</b>	<b>-19 736 209</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-36 818 281</b>	<b>-46 965 596</b>
-4 857 156	-4 341 966	Utsatt skattefordel	-12 620 144	-11 549 414
0	0	Utsatt skatt	4 520 120	1 216 983
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 365 616	858 898
<b>-4 857 156</b>	<b>-4 341 966</b>	<b>Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-6 734 408</b>	<b>-9 473 533</b>

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

		Grunnlag for betalbar skatt	
212 060 712	-2 036 644	Resultat før skattekostnad	268 808 743 13 087 397
-214 402 483	0	Permanente forskjeller	-280 747 357 -17 693 843
-2 341 771	-2 036 644	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-11 938 614 -4 606 446
-31 766	-39 708	Endring i midlertidige forskjeller	-10 211 657 4 281 555
0	0	Herav inngang DS	0 0
0	0	Herav utgang DS	0 0
<b>-2 373 537</b>	<b>-2 076 352</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-22 150 271 -324 891</b>
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0 0
0	0	- Anvendt fremførbart underskudd	0 1 212 684
<b>-2 373 537</b>	<b>-2 076 352</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-22 150 271 887 793</b>

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
-522 178	-456 797	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar skatt	-4 873 060	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
-522 178	-456 797	Sum betalbar skatt	-4 873 060	0
6 989	8 736	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel	2 246 565	-835 798
0	0	Herav utgang/inngang DS	606 158	0
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av ikke Oppført Utsatt skattefordel	0	0
<b>-515 191</b>	<b>-448 061</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-2 020 338</b>	<b>-835 798</b>

20 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>			
212 060 712	-2 036 644	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	268 808 743	13 087 397	
46 653 357	-448 061	Beregnet skatt 22%	59 137 923	2 879 227	
-515 191	-448 061	Skattekostnad i resultatregnskapet	-2 020 338	-835 798	
<b>-47 168 547</b>	<b>-0</b>	<b>Differanse</b>	<b>61 158 261</b>	<b>3 715 026</b>	
Differansen består av følgende:					
-47 168 546	0	22 % av permanente forskjeller	-61 764 419	-3 892 645	
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0	
0	0	Andre forskjeller	606 158	177 619	
<b>-47 168 546</b>	<b>0</b>	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-61 158 261</b>	<b>-3 715 026</b>	
0					
<b>Betalbar skatt i balansen</b>					
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0	
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

21 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**Note 8 Egenkapital****Morselskapet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	24 703 209	148 552 524
Årets resultat	0	0	212 575 902	212 575 902
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-112 000 000	-112 000 000
Utbytte	0	0	-73 700 000	-73 700 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>122 616 315</b>	<b>51 579 111</b>	<b>175 428 426</b>

**Konsernet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*	Min. interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	55 340 332	34 947 567	156 479 955
Årets resultat			269 646 299	1 182 782	270 829 081
Andre endringer			-24 682 902	-19 804 184	-44 487 086
Utbytte			-185 700 000	0	-185 700 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 233 000</b>	<b>64 959 056</b>	<b>114 603 729</b>	<b>16 326 165</b>	<b>197 121 950</b>

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

22 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler**

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balansført
		verdi
Bo Coliving AS	17 %	79 229 902
Øvrige aksjer		1 083 335
<b>Balansført verdi 31.12.</b>		<b>80 313 237</b>

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer utenom tilknyttet selskap og datterselskap i konsernet.  
Bo CoLiving AS aksjene ble solgt i mars for 92,5 MNOK.

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

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	10 205 017	828 452
Tilknyttet selskap	0	0	344 154	0
Utbytte	0	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 549 171</b>	<b>828 452</b>

Morselskapet	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	19 601 208	6 465 306	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 601 208</b>	<b>6 465 306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernet	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	3 112 000	0	47 076 275	38 823 786
<b>Sum</b>	<b>3 112 000</b>	<b>0</b>	<b>47 076 275</b>	<b>38 823 786</b>

Konsernet	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	1 005 604	37 962 301	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 005 604</b>	<b>37 962 301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

23 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

**Note 11 Fordringer**

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Kundefordringer til pålydende	3 649 597	3 443 085
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-1 258 150	-1 278 145
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>2 391 447</b>	<b>2 164 940</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Selgerfinansiering	0	9 625 000
0	0	Andre langsiktige fordringer	3 271 845	3 737 489
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>3 271 845</b>	<b>13 362 489</b>

**Note 12 Varer**

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Bolig/ tomteprosjekter	6 032 602	6 182 520
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>

0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 032 602	6 182 520
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>

**Note 13 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter**

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Skattetrekksmidler	508 403	468 836
<b>Trekkrettigheter</b>				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	18 000	4 250 312

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstaden AS er eier.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

## Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

### Selskap

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

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

25 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



HJ INVESTMENTS AS

NOTER 2022

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

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 994 038	15 347 674
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>7 994 038</b>	<b>15 347 674</b>
<hr/>				
2022	2021		2022	2021
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>486 274 439</b>	<b>552 170 624</b>
<hr/>				
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
0	0	Varige driftsmidler	126 794 103	485 641 702
0	0	Varer	6 032 602	6 182 520
0	0	Aksjer	48 242 644	110 833 494
0	0	Kundefordringer	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>181 069 349</b>	<b>602 657 716</b>
<hr/>				
<b>Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	18 000	4 250 312
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>4 250 312</b>

## Note 16 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar  
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

26 / 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge