



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	992 663 324
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HYLKJE INVEST AS
Forretningsadresse:	Hylkjeflaten 18 5109 HYLKJE

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jørn Wagenius
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.10.2024

### 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, 25.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 546 373	1 090 238
Annen driftsinntekt		5 816 685	5 786 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 363 058</b>	<b>6 876 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 178	306 944
Lønnskostnad	1, 2, 3	833 841	822 871
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 343 744	1 332 489
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Annen driftskostnad	5	1 784 722	1 631 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 006 484</b>	<b>4 093 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 356 574</b>	<b>2 782 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 084 225	1 116 498
Annen renteinntekt		1 058	405
Annen finansinntekt		9 124	7 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 094 407</b>	<b>1 124 225</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		94 530	64 400
Annen rentekostnad		3 464 848	3 010 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 559 378</b>	<b>3 074 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 464 971</b>	<b>-1 950 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>891 603</b>	<b>831 806</b>
Skattekostnad	6, 7	196 721	182 997
<b>Årsresultat</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	478 894
Konsernbidrag		0	478 894



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		694 882	648 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	42 061 720	40 254 421
Maskiner og anlegg	4	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	159 310	143 010
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 221 030</b>	<b>40 397 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	2 898 628	2 198 140
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	30 138 239	29 683 132
Investeringer i aksjer og andeler	10	2 160 000	2 160 000
Andre langsiktige fordringer		212 903	212 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 409 770</b>	<b>34 254 175</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 630 800</b>	<b>74 651 606</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		28 000	42 000
<b>Sum varer</b>		<b>28 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 424 661	5 004 776
Andre kortsiktige fordringer	11	290 671	538 984
Konsernfordringer	8	1 090 830	1 902 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 806 162</b>	<b>7 445 933</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ansvarlig lånekapital	14	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 520 848</b>	<b>67 294 752</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 654 602</b>	<b>67 429 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	2 949 272	1 731 147
Betalbar skatt	6, 7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		479 950	33 953
Kortsiktig konserngjeld	8	1 131 601	1 495 902
Annen kortsiktig gjeld		2 098 549	823 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 659 372</b>	<b>4 084 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 313 973</b>	<b>71 514 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 670 778</b>	<b>82 176 278</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 756357

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 663 324  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HYLKJE INVEST AS  
Forretningsadresse: Hylkjeflaten 18  
5109 HYLKJE

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Wagenius  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.10.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### 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, 18.11.2024



Organisasjonsnr: 992 663 324  
HYLKJE INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 546 373	1 090 238
Annen driftsinntekt		5 816 685	5 786 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 363 058</b>	<b>6 876 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 178	306 944
Lønnskostnad	1, 2, 3	833 841	822 871
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 343 744	1 332 489
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Annen driftskostnad	5	1 784 722	1 631 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 006 484</b>	<b>4 093 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 356 574</b>	<b>2 782 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 084 225	1 116 498
Annen renteinntekt		1 058	405
Annen finansinntekt		9 124	7 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 094 407</b>	<b>1 124 225</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		94 530	64 400
Annen rentekostnad		3 464 848	3 010 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 559 378</b>	<b>3 074 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 464 971</b>	<b>-1 950 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>891 603</b>	<b>831 806</b>
Skattekostnad	6, 7	196 721	182 997
<b>Årsresultat</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	478 894
Konsernbidrag		0	478 894
Annen egenkapital		694 882	648 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>



Organisasjonsnr: 992 663 324  
HYLKJE INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	42 061 720	40 254 421
Maskiner og anlegg	4	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	159 310	143 010
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 221 030</b>	<b>40 397 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	2 898 628	2 198 140
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	30 138 239	29 683 132
Investeringer i aksjer og andeler	10	2 160 000	2 160 000
Andre langsiktige fordringer		212 903	212 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 409 770</b>	<b>34 254 175</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 630 800</b>	<b>74 651 606</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		28 000	42 000
<b>Sum varer</b>		<b>28 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 424 661	5 004 776
Andre kortsiktige fordringer	11	290 671	538 984
Konsernfordringer	8	1 090 830	1 902 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 806 162</b>	<b>7 445 933</b>
<b>Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 817	36 738



<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 817</b>	<b>36 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 039 979</b>	<b>7 524 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 670 779</b>	<b>82 176 278</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	12, 13	0	0
Overkurs	13	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13	0	0
Annen innskutt egenkapital	13	1 145 858	1 145 858
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 245 858</b>	<b>1 245 858</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	0	0
Annen egenkapital	13	10 110 947	9 416 065
Udekket tap	13	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 110 947</b>	<b>9 416 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 356 805</b>	<b>10 661 923</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	14	0	0
Utsatt skatt	6, 7	133 754	134 607
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>133 754</b>	<b>134 607</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	14	0	0
Obligasjonslån	14	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	65 260 848	65 444 752
Langsiktig konserngjeld	8, 14	2 260 000	1 850 000
Ansvarlig lånekapital	14	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 520 848</b>	<b>67 294 752</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 654 602</b>	<b>67 429 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	2 949 272	1 731 147
Betalbar skatt	6, 7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		479 950	33 953
Kortsiktig konserngjeld	8	1 131 601	1 495 902
Annen kortsiktig gjeld		2 098 549	823 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 659 372</b>	<b>4 084 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 313 973</b>	<b>71 514 355</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

85 670 778

82 176 278



Organisasjonsnr: 992 663 324  
HYLKJE INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret



1.00

**Note**

2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	678588.00	696347.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	99482.00	100709.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29333.00	24227.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26438.00	1588.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	833841.00	822871.00

**Note**

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

**Note**

8

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Selskapet inngår i konsern der Boliggruppen AS er konsernspiss. Det er etter reglene for små foretak ikke utarbeidet konsernregnskap for 2023.



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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35910797.00	36579576.00

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

### Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2260000.00	1850000.00

### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2920101.00	1564199.00

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

### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet solgte i 2017 eiendomsretten til eiendommen gnr. 22 bnr. 623 og 624 i Bergen kommune til datterselskapet HBV8 AS, som er finansiert med gjeld til Hylkje Invest AS. Fordringen på datter er renteberegnet i 2023. Pr. 31.12.2023 ligger hjemmel til eiendommen hos Hylkje Invest AS. Datterselskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelån i mor. Pr. 31.12.2023 eier selskapet 100% av aksjene i HBV8 AS. Siste årsregnskap viser resultat -973.799 og egenkapital -2.247.356. Selskapet gitt lån til datterselskapet HBV8 AS stort kr 22,5 mill som er å anse som ansvarlig lån med prioritet etter andre lånegivere. I tillegg har Hylkje Invest AS inngått morselskapsgaranti for alle forpliktelser gjeldende byggeprosjektet i HBV8 AS.

### Note

9

### Fordringer

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**  
30351142.00

### Mer om fordringer

Langsiktige fordringer består i hovdsak av fordring på datterselskapet HBV8 AS. Det vises til note 8 for verdier i datterselskapet.

### Note

**Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter**



## Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

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

#### Note

14

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
2900000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
-65261000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
42249000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

#### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det er stilt sikkerhetsstillelse for konsernselskap med til sammen 4,0 mill.

### Mer om gjeld

Som sikkerhet for lån er selskapets bygninger og tomter, driftstilbehør og varelager. Det er i tillegg stillet sikkerhet i eiendeler i andre selskap konsernet. Selskapets eiendeler er også stillet som sikkerhet for lån i andre konsernselskap. Det er inngått renteswap avtale på deler av selskapets lån. Pr 31.12.2023 er markedsverdien av derivatet positiv med kr 2,3 mill. jf. regnskapsloven § 4-1 bokføres ikke derivatet.

#### Note

11

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

<u>Samlet lån</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
	27756.00	0.00

### Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Cathrine Lothe Kenneth Vaule Yngve Leikanger

Medlem av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap



Til generalforsamlingen i Hylkje Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Hylkje Invest AS som viser et overskudd på 694 882. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets aksjepost i datterselskap er regnskapsført til 2 898 628 i balansen. Selskapet har ikke regnskapsført aksjeposten til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, men har regnskapsført det utelukkende til anskaffelseskost, noe som utgjør et avvik fra regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Selskapets dokumentasjon indikerer at dersom aksjeposten hadde vært regnskapsført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, ville det vært nødvendig å skrive ned aksjeposten med 1 739 176. Følgelig ville finanskostnadene ha økt med kr 1 739 176, og selskapet ville gått fra et overskudd på kr 694 882 til et underskudd på kr 1 044 294 og egenkapitalen ville ha blitt redusert med 1 739 176.

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 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 med forbehold.

Bergen: Heiane 2B, 5131 Nyborg  
Ålesund: Langelandsvegen 17, 6010 Ålesund  
sigma@sigmarevisjon.no - www.sigmarevisjon.no - Foretaksregisteret: NO 965 289 380 MVA



Cathrine Lothe Kenneth Vaule Yngve Leikanger

Medlem av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Andre forhold

Årsregnskapet er avlagt etter årets frist.

Bergen, 14.11.2024  
Sigma Revisjon AS

Kenneth Vaule  
statsautorisert revisor



HYLKJE INVEST AS  
992 663 324

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 546 373	1 090 238
Annen driftsinntekt		5 816 685	5 786 026
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 363 058</b>	<b>6 876 264</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-44 178	-306 944
Lønnskostnad	1, 2, 3	-833 841	-822 871
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-1 343 744	-1 332 489
Annen driftskostnad	5	-1 784 722	-1 631 591
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 006 484</b>	<b>-4 093 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 356 574</b>	<b>2 782 369</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 084 225	1 116 498
Annen renteinntekt		1 058	405
Annen finansinntekt		9 124	7 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 094 407</b>	<b>1 124 225</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-94 530	-64 400
Annen rentekostnad		-3 464 848	-3 010 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-3 559 378</b>	<b>-3 074 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 464 971</b>	<b>-1 950 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>891 603</b>	<b>831 806</b>
Skattekostnad	6, 7	-196 721	-182 997
<b>Årsresultat</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	478 894
Mottatt konsernbidrag		0	-478 894
Annen egenkapital		694 882	648 809
<b>Sum overføringer</b>		<b>694 882</b>	<b>648 809</b>



HYLKJE INVEST AS  
992 663 324

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	42 061 720	40 254 421
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	159 310	143 010
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 221 030</b>	<b>40 397 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	2 898 628	2 198 140
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	30 138 239	29 683 132
Investeringer i aksjer og andeler	10	2 160 000	2 160 000
Andre langsiktige fordringer		212 903	212 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 409 770</b>	<b>34 254 175</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 630 800</b>	<b>74 651 606</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		28 000	42 000
<b>Sum varer</b>		<b>28 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 424 661	5 004 776
Kortsiktige konsernfordringer	8	1 090 830	1 902 173
Andre kortsiktige fordringer	11	290 671	538 984
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 806 162</b>	<b>7 445 933</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 817	36 738
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 817</b>	<b>36 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 039 979</b>	<b>7 524 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 670 779</b>	<b>82 176 278</b>



HYLKJE INVEST AS  
992 663 324

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	13	1 145 858	1 145 858
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 245 858</b>	<b>1 245 858</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	10 110 947	9 416 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 110 947</b>	<b>9 416 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 356 805</b>	<b>10 661 923</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelse</b>			
Utsatt skatt	6, 7	133 754	134 607
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>133 754</b>	<b>134 607</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	65 260 848	65 444 752
Langsiktig konserngjeld	8, 14	2 260 000	1 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 520 848</b>	<b>67 294 752</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	2 949 272	1 731 147
Skyldige offentlige avgifter		479 950	33 953
Kortsiktig konserngjeld	8	1 131 601	1 495 902
Annen kortsiktig gjeld		2 098 549	823 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 659 372</b>	<b>4 084 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 313 973</b>	<b>71 514 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 670 779</b>	<b>82 176 278</b>

Bergen, 25.10.2024

Jørn Ketil Wagenius  
styrets leder

Eva Bugge Wagenius  
styremedlem



HYLKJE INVEST AS  
992 663 324

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



HYLKJE INVEST AS  
992 663 324

## Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	678 588	696 347
Arbeidsgiveravgift	99 482	100 709
Pensjonskostnader	29 333	24 227
Andre relaterte ytelser	26 438	1 588
<b>Sum</b>	<b>833 841</b>	<b>822 871</b>

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Mer om obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket har like vel opprettet ordning med tenestepensjon.

## Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløse, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	502 123	58 751 493	59 253 616
Tilgang i året	62 544	3 104 799	3 167 343
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>564 667</b>	<b>61 856 292</b>	<b>62 420 959</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-359 113	-18 497 072	-18 856 185
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-405 357	-19 794 572	-20 199 929
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>159 310</b>	<b>42 061 720</b>	<b>42 221 030</b>
Årets av- og nedskrivninger	46 244	1 297 500	1 343 744
Økonomisk levetid	0 - 20	0 - 25	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

### Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Under "Tomter, bygninger og annen fast eiendom" inngår tomter med kr 8.916.698 som ikke er grunnlag for avskrivning. I tillegg utgjør pr. 31.12.2023 kr 6.196.522 som gjelder tilbygg / nybygg som ikke er ferdigstillet.

## Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	37 300	30 000
Andre tjenester	0	73 600
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>37 300</b>	<b>103 600</b>



**HYLKJE INVEST AS**  
992 663 324

## Note 6 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	197 574	166 129
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-853	16 868
<b>Skattekostnad</b>	<b>196 721</b>	<b>182 997</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	891 603	831 806
Permanente forskjeller	2 583	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	3 877	-76 672
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-898 062	-755 133
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	197 574	166 129
Betalbar skatt på konsernbidrag	-197 574	-166 129

## Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	623 414	623 224	190
Omløpsmidler	-30 000	-30 000	0
Gevinst- og tapskonto	18 435	14 748	3 687
<b>Netto forskjeller</b>	<b>611 849</b>	<b>607 972</b>	<b>3 877</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>611 849</b>	<b>607 972</b>	<b>3 877</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>134 607</b>	<b>133 754</b>	<b>853</b>

## Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Selskapet inngår i konsern der Boliggruppen AS er konsernspiss. Det er etter reglene for små foretak ikke utarbeidet konsernregnskap for 2023.

### Fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	35 910 797	36 579 576

### Annen langsiktig gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 260 000	1 850 000

### Kortsiktig gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 920 101	1 564 199



## HYLKJE INVEST AS 992 663 324

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet solgte i 2017 eiendomsretten til eiendommen gnr. 22 bnr. 623 og 624 i Bergen kommune til datterselskapet HBV8 AS, som er finansiert med gjeld til Hylkje Invest AS. Fordringen på datter er renteberegnet i 2023. Pr. 31.12.2023 ligger hjemmel til eiendommen hos Hylkje Invest AS. Datterselskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelån i mor.

Pr. 31.12.2023 eier selskapet 100% av aksjene i HBV8 AS. Siste årsregnskap viser resultat -973.799 og egenkapital -2.247.356.

Selskapet gitt lån til datterselskapet HBV8 AS stort kr 22,5 mill som er å anse som ansvarlig lån med prioritet etter andre lånegivere. I tillegg har Hylkje Invest AS inngått morselskapsgaranti for alle forpliktelser gjeldende byggeprosjektet i HBV8 AS.

## Note 9 - Fordringer

---

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	30 351 142
---	------------

### Mer om fordringer

Langsiktige fordringer består i hovdsak av fordring på datterselskapet HBV8 AS. Det vises til note 8 for verdier i datterselskapet.

## Note 10 - Aksjer og investeringer

Aksjer og investeringer

Selskapet har investert i selskapet Wavetech. Investeringen er bokført til kr 2.160.000.

## Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

---

	<b>Styremedlemmer</b>
Samlet lån	27 756

## Note 12 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Boliggruppen AS	100	100,00	Ordinære

## Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	1 145 858	9 416 065	10 661 923
Årsresultat	0	0	694 882	694 882
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>1 145 858</b>	<b>10 110 947</b>	<b>11 356 805</b>



**HYLKJE INVEST AS**  
**992 663 324**

## Note 14 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 900 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	-65 261 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	42 249 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### **Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

Det er stilt sikkerhetsstillelse for konsernselskap med til sammen 4,0 mill.

### **Mer om gjeld**

Som sikkerhet for lån er selskapets bygninger og tomter, driftstilbehør og varelager. Det er i tillegg stillet sikkerhet i eiendeler i andre selskap konsernet.

Selskapets eiendeler er også stillet som sikkerhet for lån i andre konsernselskap.

Det er inngått renteswap avtale på deler av selskapets lån. Pr 31.12.2023 er markedsverdien av derivatet positiv med kr 2,3 mill. jf. regnskapsloven § 4-1 bokføres ikke derivatet.