



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 609 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HJ INVESTMENTS AS
Forretningsadresse: Akersgata 41
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			0
Sum inntekter			0
Kostnader			
Annen driftskostnad	15	298 948	201 261
Sum kostnader		298 948	201 261
Driftsresultat		-298 948	-201 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	28 404 806	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 959	68 326
Annen renteinntekt		12 452	94
Annen finansinntekt		0	2 221 175
Sum finansinntekter		28 503 217	2 289 595
Rentekostnad til foretak i samme konsern		56 763	90 331
Annen rentekostnad		2 451 692	2 292 309
Sum finanskostnader		2 508 455	2 382 640
Netto finans		25 994 762	-93 045
Ordinært resultat før skattekostnad		25 695 814	-294 306
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-595 978	-553 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 291 792	259 101
Årsresultat		26 291 792	259 101
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	26 291 792	259 101
Sum overføringer og disponeringer		26 291 792	259 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	3 893 904	3 297 926
Sum immaterielle eiendeler		3 893 904	3 297 926
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	190 675 216	180 025 216
Lån til foretak i samme konsern	7	700 955	11 117 770
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	317 581	305 149
Andre fordringer	6	14 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		205 693 752	191 448 135
Sum anleggsmidler		209 587 656	194 746 061
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	1 487	10 154
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		1 487	10 154
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	11 040 760	13 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 040 760	13 722
Sum omløpsmidler		11 042 247	23 876
SUM EIENDELER		220 629 903	194 769 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital	9,10	1 233 000	1 233 000
Overkurs	9	122 616 315	124 578 389
Sum innskutt egenkapital		123 849 315	125 811 389
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	26 291 792	
Sum opptjent egenkapital		26 291 792	
Sum egenkapital		150 141 107	125 811 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	17 402 500	7 387 500
Langsiktig konserngjeld	7	7 789 551	0
Øvrig langsiktig gjeld		34 603 723	63 485 801
Sum annen langsiktig gjeld		59 795 774	70 873 301
Sum langsiktig gjeld		59 795 774	70 873 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 660 750	22 500
Utbytte	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		32 273	24 821
Sum kortsiktig gjeld		10 693 023	47 321
Sum gjeld		70 488 797	70 920 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 629 904	196 732 011



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	14	37 560 919	55 892 559
Annen driftsinntekt	14	6 821 713	5 378 815
Sum inntekter		44 382 632	61 271 374
Kostnader			
Lønnskostnad	15	13 578 932	14 302 154
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	660 176	914 465
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	5 000 000	375 283
Annen driftskostnad	15	22 501 202	20 063 691
Sum kostnader		41 740 310	35 655 593
Driftsresultat		2 642 322	25 615 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	0	15 269 894
Annen renteinntekt		8 465 768	8 188 359
Annen finansinntekt		61 685 522	4 479 142
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			0
Sum finansinntekter		70 151 290	27 937 395
Nedskrivning av finansielle eiendeler		800 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 319	
Annen rentekostnad		31 004 110	35 022 851
Annen finanskostnad		0	223 959
Sum finanskostnader		31 865 429	35 246 810
Netto finans		38 285 861	-7 309 415
Ordinært resultat før skattekostnad		40 928 183	18 306 366
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-4 197 414	366 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 125 597	17 939 817
Årsresultat		45 125 597	17 939 817



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser	9	9 729 386	2 506 586
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 396 211	15 433 231
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			0
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	35 396 211	15 433 231
Sum overføringer og disponeringer		35 396 211	15 433 231



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	1	5 365 715	21 544 567
Utsatt skattefordel	1	8 570 228	3 868 644
Sum immaterielle eiendeler		13 935 943	25 413 211
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	513 041 400	672 434 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 545 181	2 015 150
Sum varige driftsmidler		514 586 581	674 449 735
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	76 525 665	73 222 087
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	27 482 091	15 857 693
Investeringer i aksjer og andeler	4	40 618 031	35 489 148
Andre fordringer	6	60 568 227	41 354 632
Sum finansielle anleggsmidler		205 194 014	165 923 560
Sum anleggsmidler		733 716 538	865 786 506
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	23 259 117	22 726 560
Sum varer		23 259 117	22 726 560
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 287 231	2 416 684
Andre fordringer	7	409 065	267 746
Sum fordringer		1 696 296	2 684 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	17 095 049	8 669 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 095 049	8 669 995



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		42 050 462	34 080 985
SUM EIENDELER		775 767 000	899 867 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	1 233 000	1 233 000
Overkurs	9	64 959 056	64 959 056
Sum innskutt egenkapital		66 192 056	66 192 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	41 425 343	22 985 345
Minoritetsinteresser	9	35 276 466	43 800 299
Sum opptjent egenkapital		76 701 809	66 785 644
Sum egenkapital		142 893 865	132 977 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	470 980 728	465 379 562
Øvrig langsiktig gjeld		34 603 723	68 106 918
Sum annen langsiktig gjeld		505 584 451	533 486 480
Sum langsiktig gjeld		505 584 451	533 486 480
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12	97 429 549	217 416 060
Leverandørgjeld		12 605 109	4 118 425
Betalbar skatt	13	0	2 423
Skyldige offentlige avgifter		1 377 064	1 153 538
Utbytte	9	6 750 000	0
Annen kortsiktig gjeld		9 126 962	10 712 864
Sum kortsiktig gjeld		127 288 684	233 403 310



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		632 873 135	766 889 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 767 000	899 867 490



**Konsernregnskap
for 2020
HJ Investments AS**

Organisasjonsnr. 994609254



Årsberetning 2020

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 95,32 % av Stiftsstaden AS, direkte eller indirekte. (Stiftsstaden konsernet).

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

Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2020 var på NOK 150 mill., som er 70,5 %, mot fjorårets 67 %. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 143 mill., som er 18,4 %, mot fjorårets 14,8 %. Reell egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

Konsernets omsetning for 2020 var NOK 44 mill. en reduksjon fra NOK 61 mill. i 2019.

Likviditeten har gjennom året vært tilfredsstillende.

Årsresultatet i konsernet før skatt ble NOK 41 mill. som er vesentlig høyere enn i 2019 på NOK 18 mill. Det skyldes høyere finansinntekter i forbindelse med salg av selskaper

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 2020 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2020.



Morselskapets kontantstrøm fra drift viser NOK 36 mill mot ett driftsresultat på NOK -0,3 mill. Dette skyldes i hovedsak mottatt utbytte fra datter. Konsernselskapets kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK – 8,5 mill mot ett driftsresultat på NOK 2,6 mill. Dette skyldes hovedsakelig endringer i gevinst på anleggsmidler.

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.

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

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

Finansiell risiko

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

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

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

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

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

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Det har ikke forekommet ulykker eller skader i selskapet. Sykefraværet i 2020 har vært 2,5 %.

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

**Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

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

Selskapets styre består av menn. Selskapet har pr. 31.12.20 5 ansatte, 2 menn og 3 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.20, 21 ansatte, 8 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 forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig i bransjen. Det er ikke iverksatt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 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 2020 hatt ett overskudd på kr 26 291 792/ 45 125 595 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
Overført annen egenkapital	kr	26 291 792	45 125 595
Sum disponert	kr	26 291 792	45 125 595

Oslo, den 21.06.2021

Lasse Høyem
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



HJ Investments AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsernet	
2020	2019		Note	2020	2019
0	0	Leieinntekt	14	37 560 919	55 892 559
0	0	Annen driftsinntekt	14	6 821 713	5 378 815
0	0	Sum driftsinntekter		44 382 631	61 271 375
0	0	Lønnskostnad	15	13 578 932	14 302 154
0	0	Avskrivning på varige driftsmidler	1,2	660 176	914 465
0	0	Nedskrivning på varige driftsmidler	1,2	5 000 000	375 283
298 948	201 261	Annen driftskostnad	15	22 501 202	20 063 691
298 948	201 261	Sum driftskostnader		41 740 310	35 655 593
-298 948	-201 261	DRIFTSRESULTAT		2 642 321	25 615 781
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
28 404 806	0	Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	3	0	15 269 894
85 959	68 326	Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	0
12 452	94	Annen renteinntekt		8 465 768	8 188 359
0	2 221 175	Annen finansinntekt		61 685 522	4 479 142
28 503 217	2 289 595	Sum finansinntekter		70 151 290	27 937 395
0	0	Nedskr. av finansielle anleggsmidler		800 000	0
56 763	90 331	Rentekostn. til foretak i samme konsern		61 319	0
2 451 692	2 292 309	Annen rentekostnad		31 004 110	35 022 851
0	0	Annen finanskostnad		0	223 959
2 508 455	2 382 640	Sum finanskostnader		31 865 429	35 246 810
25 994 762	-93 045	NETTO FINANSPOSTER		38 285 861	-7 309 415
25 695 814	-294 306	ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		40 928 181	18 306 367
-595 978	-553 407	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-4 197 414	366 549
26 291 792	259 101	ORDINÆRT RESULTAT		45 125 595	17 939 817
0	0	Minoritetsandel av resultatet	9	9 729 386	2 506 586
26 291 792	259 101	ÅRSRESULTAT		35 396 209	15 433 231
OVERF. OG DISPONERINGER					
0	0	Avsatt til ordinært utbytte	9	6 750 000	0
26 291 792	259 101	Overføringer annen egenkapital	9	28 121 437	15 433 233
26 291 792	259 101	SUM OVERF. OG DISP.		35 396 213	15 433 234



HJ Investments AS

Balanse pr. 31. desember 2020

Morselskap			Konsernet	
2020	2019	Note	2020	2019
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
0	0	Andre immaterielle eiendeler	1 5 365 715	21 544 567
3 893 904	3 297 926	Utsatt skattefordel	13 8 570 228	3 868 644
3 893 904	3 297 926	Sum immaterielle eiendeler	13 935 943	25 413 211
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 513 041 400	672 434 585
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2 1 545 181	2 015 151
0	0	Sum varige driftsmidler	514 586 581	674 449 735
190 675 216	180 025 216	Investeringer i foretak i samme konsern	3 0	0
700 955	11 117 770	Lån til foretak i samme konsern	7 0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	3 76 525 665	73 222 087
317 581	305 149	Lån til tilknyttet selskap	7 27 482 091	15 857 693
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	4 40 618 031	35 489 148
14 000 000	0	Andre langsiktige fordringer	6 60 568 227	41 354 632
205 693 752	191 448 135	Sum finansielle anleggsmidler	205 194 014	165 923 560
209 587 656	194 746 061	SUM ANLEGGSMIDLER	733 716 537	865 786 506
OMLØPSMIDLER				
0	0	Varer	5 23 259 117	22 726 560
0	0	Kundefordringer	6 1 287 231	2 416 684
1 487	10 154	Andre kortsiktige fordringer	409 065	267 746
1 487	10 154	Sum fordringer	1 696 296	2 684 429
11 040 760	13 721	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 17 095 049	8 669 995
11 042 247	23 875	SUM OMLØPSMIDLER	42 050 463	34 080 985
220 629 903	194 769 937	SUM EIENDELER	775 767 000	899 867 491

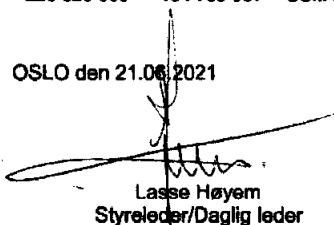


HJ Investments AS

Balanse pr. 31. desember 2020

Morselskap		Konsernet			
2020	2019	Note	2020	2019	
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
1 233 000	1 233 000	Selskapskapital	9,10	1 233 000	1 233 000
122 616 315	122 616 315	Overkurs	9	86 269 897	64 959 056
123 849 315	123 849 315	Sum innskutt egenkapital		82 148 512	66 192 056
0	0	Fond for vurderingsforskjeller	9	6 260 793	2 840 055
26 291 792	0	Annen egenkapital	9	20 474 728	20 145 290
26 291 792	-0	Sum oppført egenkapital		25 468 887	22 985 345
0	0	Minoritetsinteresser	9	35 276 466	43 800 299
150 141 106	123 849 314	SUM EGENKAPITAL		142 893 865	132 977 700
GJELD					
17 402 500	7 387 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	470 980 728	465 379 582
7 789 551	0	Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	-0	0
34 603 723	63 485 801	Øvrig langsiktig gjeld	7	34 603 723	68 106 918
59 795 773	70 873 301	Sum annen langsiktig gjeld		505 584 450	533 486 480
59 795 773	70 873 301	SUM LANGSIKTIG GJELD		505 584 450	533 486 480
KORTSIKTIG GJELD					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12	97 429 549	217 416 060
10 660 750	22 500	Leverandørgjeld		12 605 109	4 118 425
0	0	Betalbar skatt	13	0	2 423
0	0	Skyldig offentlige avgifter		1 377 064	1 153 538
0	0	Utbytte	9	6 750 000	0
0	0	Kortsiktig gjeld til konsernselskap		3	0
32 273	24 822	Annen kortsiktig gjeld		9 126 959	10 712 863
10 693 023	47 322	SUM KORTSIKTIG GJELD		127 288 684	233 403 310
70 488 796	70 920 623	SUM GJELD		632 873 135	766 889 790
220 629 903	194 769 937	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 767 000	699 867 491

OSLO den 21.06.2021


Lasse Høyem
Styreleder/Daglig leder
Ketil Wik Johnsen
Styremedlem



HJ Investments AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
25 695 814	-294 306	Resultat før skattekostnad	40 928 182	18 306 367
0	0	Periodens betalte skatt	-2 423	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-64 069 402	-3 890 675
0	0	Avskrivninger og nedskrivninger	660 176	1 289 748
		Nedskrivning anleggsmidler	5 000 000	
0	0	Endring i varelager	-532 557	6 315 375
0	0	Endring i kundefordringer	1 129 453	-294 286
10 638 250	4 475	Endring i leverandørgjeld	8 486 684	987 273
		Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		
		Effekt av valutakursendringer		
0	0	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
16 121	-8 667	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-89 435	-1 578 807
36 350 185	-298 498	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 489 322	21 134 995
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	221 814 453	22 062 700
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 510 645	-9 836 558
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-5 011 723	5 764 355
-10 650 000	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-10 650 000	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
		Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
-10 650 000	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	201 642 085	17 990 497
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-14 673 145	2 224 688	Netto betaling gjeld	-63 887 981	-31 991 590
		Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
0	598	Netto betaling fordring	0	242 627
0	0	Netto endring i kasskreditt	-119 986 511	-7 373 595
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
0	-2 221 177	Utbetaling av naturalutbytte	0	0
0	0	Utbetalinger av utbytte	-853 219	0
		Innbetalinger av konsernbidrag		
		Utbetalinger av konsernbidrag		
-14 673 145	4 109	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-184 727 711	-39 122 558
		Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
11 027 040	-294 389	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	8 425 052	2 934
		Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8 669 995	8 667 059
13 720	308 109			
11 040 760	13 720	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	17 095 049	8 669 995



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

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 interne gevinster. 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 eiendelens forventede levetid.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

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 varerreturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekter

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

Immaterielle eiendeler og goodwill

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



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Varige driftsmidler

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Varelager

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

Fordringer

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

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

Gjeld

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



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

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

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

Pensjoner

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

Kontantstrømoppstilling

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



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

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

Konsernet	Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	24 505 210	10 797 766	35 302 976
Tilgang	60 000	0	60 000
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	24 565 210	10 797 766	35 362 976
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	19 199 495	10 797 766	29 997 261
Balanseført verdi 31.12.	5 365 715	0	5 365 715
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 2 Varige driftsmidler**Morselskapet**

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

Konsernet

	Driftsløspøre.		Sum
	Bygninger og tomter	Maskiner, verktøy o.l.	
Anskaffelseskost 01.01.	679 747 758	6 039 928	685 787 686
Tilgang	4 035 116	415 529	4 450 645
Avgang	159 413 343	352 023	159 765 366
Anskaffelseskost 31.12.	524 369 531	6 103 434	530 472 965
Akkumulerte av- og nedskrivninger	11 328 228	4 558 254	15 886 482
Balanseført verdi 31.12.	513 041 400	1 545 181	514 586 581
Årets nedskrivninger	5 000 000		5 000 000
Årets avskrivninger	31 295	628 881	660 174
Forventet økonomisk levetid	0 - 50 år	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

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

	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Stiftsstadene AS, Trondheim	95 %	-4 992 149	421 337 864	178 563 424
HJ Investment Finans AS, Oslo	100 %	616 087	1 737 271	1 461 792

Konsernet - datterselskap

	Eier-/ stemme-	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården, Bergen	55 %	130 588	178 752
Bergensgruppen Appartments AS, Bergen	100 %	-3 120	228 977
Bergensgruppen AS, Bergen	100 %	228 590	9 188 074
Bergensgruppen Eiendom AS, Bergen	100 %	8 928 771	20 810 826
Bergensgruppen Sentrum AS, Bergen	55 %	13 907 926	2 281 958
Boligutleie Drøbak AS, Trondheim	100 %	641	1 294 644
BRL Løbergsveien 47D AS, Bergen	100 %	-441 196	15 899 559
BRL Skottegaten 24 AS, Bergen	55 %	-178 388	-158 388
Elgen Holding AS, Trondheim	100 %	-7 251	29 999
EU Bygg og Prosjekt AS, Trondheim	100 %	-173 283	-3 626 274
EU Entreprenør AS, Trondheim	100 %	-18 741	4 772 821
Knarrlagsund Invest AS, Trondheim	100 %	30 871	1 205 002
EUP Stiftsstadene AS, Trondheim	100 %	180 324	6 755 811
Fagerstrand NP AS, Trondheim	100 %	-10 653	179 354
Gamle Kongevei 48 AS, Trondheim	100 %	723 796	4 978 108
HJ Investment Finans AS, Oslo	100 %	616 087	1 737 271
Hørløcksvei 61 AS, Trondheim	100 %	46 737	5 437 698
Ibsens Gate 113 A, Bergen	100 %	371 393	4 134 687
Kringsjåveien 24 AS, Trondheim	100 %	300 609	4 685 509
Kong Oscarsgate 79 AS, Bergen	100 %	-6 691	2 508 746
Mørlanda Eiendom AS, Trondheim	100 %	872 058	7 974 679
Nedre Bakklandet 47 AS, Trondheim	100 %	462 535	4 688 302
Nygårdsgaten 37A AS, Bergen	100 %	205 550	1 366 314
Nygårdsgaten 60 AS, Bergen	100 %	925 191	2 975 053
Olav Trygvasonsgate 48 AS, Trondheim	100 %	1 106 181	3 431 040
Oslo Central Apartments AS, Oslo	100 %	-18 962	2 089 683
Gaula Holding AS, Trondheim	100 %	-7 258	30 000
Repslagerveita 6 AS, Trondheim	100 %	341 807	466 234
Stiftsstadene Berlin Eiendom AS, Trondheim	85 %	-7 527	89 973 521
Stiftsstadene Berlin Eiendom 2 AS, Trondheim	100 %	108 729	30 001
Stiftsstadene Bollig AS, Oslo	100 %	1 833 503	295 135 087
Stiftsstadene Boligutleie AS, Trondheim	100 %	41 371 812	107 705 964
Stiftsstadene Digerud AS, Trondheim	100 %	-19 660	-145 249
Stiftsstadene Industrimagasinet AS, Trondheim	100 %	-4 167 224	693 649
Stiftsstadene Invest AS, Oslo	100 %	-9 996	21 595
Stiftsstadene Leuthenhaven AS, Trondheim	100 %	827 832	10 365 676
Stiftsstadene Måna Bolig AS, Trondheim	100 %	-26 606	132 392
Stiftsstadene Næring AS, Trondheim	100 %	-4 030	30 000
Stiftsstadene Prosjektutvikling AS, Trondheim	100 %	-6 108 220	40 891 420
Stiftsstadene Service AS, Trondheim	100 %	31 585	1 986 639
Stiftsstadene Studentby AS, Trondheim	100 %	3 668 561	2 616 201
Stiftsstadene Studentby Eiendom AS, Trondheim	100 %	3 054 237	32 018 679
Stiftsstadene Investeringselskap AS, Trondheim	100 %	-889 714	45 230 869
Svaneviksveien 82 AS, Bergen	55 %	326 890	183 307



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Konsernet - Tilknyttede selskap - kostmetoden	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Dyrløkke AS, Frogn*	25 %	-5 000	29 000	27 500
Frogn Næringspark AS, Trondheim	25 %	-1 329 065	7 855 731	3 789 179
Katteskogen AS, Trondheim*	50 %	-124 000	2 155 000	15 580 400
Oslofjord Utvikling AS, Frogn	33 %	-43 400	-1 489 246	36 733
Embla Arkitekter AS, Oslo	50 %	-10 860	37 095	55 000
Fruktinvest AS, Trondheim	50 %	-182 956	24 466 512	9 586 042
Sentral Eiendom AS, Oslo	50 %	-1 737	79 107	80 250
Skifer Eiendom AS, Stjørdal	33 %	-45 000	2 177 000	1 500 000
Måna Syd AS, Frogn	25 %	-350 326	2 931 383	1 036 987
Vågar AS*	20 %	467 027	5 809 509	1 360 000

* Tall er hentet fra 2019

Merverdier er bokført til kr 23 049 595.

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Skjold Forvaltning AS, Bergen TS1	42 %	-700 461	-2 269 255	57 839
Bergensgruppen Næring AS, Bergen TS2	50 %	-1 204 748	22 676 024	14 891 072
CM13 Invest AS, Bergen TS3	45 %	0	0	-79 530
Bergensgruppen Invest AS, Bergen TS4	50 %	8 046 224	7 182 739	2 083 947
Bergensgruppen Utvikling TS5	50 %			50 000

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

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	0	-602 374	0	4 023 112	0
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	0	-602 374	0	4 023 112	0



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	14 891 072	0	2 083 947	0
Tilgang/avgang i perioden	57 839	0	0	50 000
Årets resultatandel	-602 374	0	4 023 112	0
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	57 839	14 288 698	0	6 107 059

Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	2 950 000	0	0	0
Uavskrevet goodwill 31.12.	0	0	0	0

Avskrivningssats henførbart merverdi	0 %	0 %	0 %	0 %
Avskrivningssats goodwill	0 %	0 %	0 %	0 %

Note 4 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Berlin Eiendom AS	11 %	2 680 126
Berlin Alpha AS	4 %	1 026 374
Berlin Eiendom Beta AS	21 %	8 963 286
Berlin Eiendom Delta AS	20 %	11 644 436
Berlin Eiendom Gamma AS	22 %	8 784 558
Berlin Eiendom Zeta AS	10 %	2 633 857
Berlin Eiendom Lambda		1 923 347
Øvrige aksjer		2 962 046
Balanseført verdi 31.12.		40 618 029

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

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 5 Varer

Morselskapet		Konsernet		
2020	2019	2020	2019	
		Bolig/ tomteprosjekter	23 259 117	22 726 560
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
0	0	Sum	23 259 117	22 726 560
		Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	23 259 117	22 726 560
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
0	0	Sum	23 259 117	22 726 560



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 6 Fordringer

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Kundefordringer til pålydende	2 987 804	3 312 184
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-1 700 573	-895 500
0	0	Kundefordringer i balansen	1 287 231	2 416 684

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Selgerfinansiering	9 625 000	17 678 389
317 581	305 149	Andre langsiktige fordringer	50 943 226	23 676 243
317 581	305 149	Sum	60 568 226	41 354 632

*av andre langsiktige fordringer gjelder 6,1 MNOK som skal konverteres til aksjer.

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

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	700 955	11 117 770
Konsernbidrag	0	0	0	0
Sum	0	0	700 955	11 117 770

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	7 789 551	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
Sum	7 789 551	0	0	0

Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap	0	0	27 482 091	15 857 693
Sum	0	0	27 482 091	15 857 693

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap	34 603 723	63 845 801	0	0
Sum	34 603 723	63 845 801	0	0



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 8 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Bundne bankinnskudd	2020	2019
0	0	Skattetrekksmidler	774 689	592 365
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	11 354 533	13 014 498

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstaden AS er eier.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.	1 233 000	122 616 315	0	123 849 315
Årets resultat	0	0	26 291 792	26 291 792
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.	1 233 000	122 616 315	26 291 792	150 141 106

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital*	Min. Interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 233 000	64 959 056	22 985 345	43 800 299	132 977 700
Årets resultat			35 396 209	9 729 386	45 125 595
Avsatt utbytte				-7 603 219	-7 603 219
Nedskrivning immatrielle eiendeler			-16 047 352		-16 047 352
Andre endringer			-908 859		-908 859
Utkjøp minoritet			-	-10 650 000	-10 650 000
Egenkapital 31.12.	1 233 000	64 959 056	41 425 343	35 276 466	142 893 865

* Inneholder fond for vurderingsforskjeller på kr 6 260 793

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskap

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

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

Note 11 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar

Konsernet har ikke kausjonsansvar.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Renterisiko

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

Renteswaper

Spesifikasjon av framtidige renteswap forretninger:

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

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2020	2019	2020	2019	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16 451 389	17 538 111
0	0	Sum	16 451 389	17 538 111

2020	2019	2020	2019	
0	0	Gjeld sikret ved pant	671 913 513	682 795 622
		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	514 586 578	674 449 735
0	0	Varer	23 259 117	22 726 560
0	0	Aksjer	103 754 721	98 409 175
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	Sum	641 600 416	795 585 470

		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	11 354 533	13 014 498
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
0	0	Sum	11 354 533	13 014 498



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 13 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Konsernet		
2020	2019	2020	2019	
Midlertidige forskjeller				
0	0	Omløpsmidler	-1 554 788	-464 638
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
-198 540	-248 174	GT konto	12 670 604	9 864 371
0	0	Driftsmidler	-7 734 454	328 907
-198 540	-248 174	Netto midlertidige forskjeller	3 381 362	9 728 640
-17 501 027	-14 742 399	Underskudd til fremføring	-46 783 431	-30 985 789
-17 699 567	-14 990 573	Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel	-43 402 069	-21 257 149
-3 893 905	-3 297 926	Utsatt skattefordel	-10 634 408	-6 919 094
0	0	Utsatt skatt	1 085 953	2 242 521
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	978 227	807 929
-3 893 905	-3 297 926	Utsatt skatt/ skattefordel i balansen	-8 570 228	-3 868 644

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet		Konsernet		
2020	2019	2020	2019	
Grunnlag for betalbar skatt				
25 695 814	-294 306	Resultat før skattekostnad	40 928 181	18 306 367
-28 404 806	-2 221 176	Permanente forskjeller	-60 570 344	-17 549 225
-2 708 992	-2 515 482	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-19 642 163	757 142
-49 634	-62 044	Endring i midlertidige forskjeller	15 664 023	-1 655 034
		Herav inngang DS	0	0
		Herav utgang DS	0	0
-2 758 625	-2 577 525	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-3 978 140	-897 892
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
		- Anvendt fremførbart underskudd	0	908 905
-2 758 625	-2 577 525	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-3 978 140	11 013

Morselskapet		Konserne		
2020	2019	2020	2019	
Fordeling av skattekostnaden				
-606 898	-567 056	Betalbar skatt (22 %/ 23%) av grunnlag betalbar skatt i regnskapet	0	2 423
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
-606 898	-567 056	Sum betalbar skatt	0	2 423
10 919	13 650	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	-4 197 416	380 658
		Herav utgang/inngang DS	0	0
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
		Øvrige endringer	0	-16 532
-595 978	-553 405	Skattekostnad	-4 197 416	366 549



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

		Avstemming av årets skattekostnad		
25 695 814	-294 306	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	40 928 181	18 306 367
5 653 079	-64 747	Beregnet skatt 22%	9 004 200	4 027 401
-595 978	-553 405	Skattekostnad i resultatregnskapet	-4 197 416	-578 663
-6 249 057	-488 658	Differanse	-13 201 616	-4 606 064
Differansen består av følgende:				
-6 249 057	-488 659	22% av permanente forskjeller	-13 325 476	-3 860 830
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av				
0	0	endret skattesats	0	0
0	1	Andre forskjeller	123 860	-745 234
-6 249 057	-488 658	Sum forklart differanse	-13 201 616	-4 606 064
Betalt skatt i balansen				
0	0	Betalt skatt i skattekostnaden	0	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalt skatt i balansen	0	0

Note 14 Salgsinntekter

Morselskapet		Konsernet	
2020	2019	2020	2019
0	0	0	0
0	0	37 560 919	55 892 559
0	0	6 375 980	3 890 675
0	0	445 733	1 488 140
0	0	44 382 631	61 271 374
Fordeling på virksomhetsområder			
2020	2019	2020	2019
0	0	37 560 919	57 148 892
0	0	6 821 713	4 122 482
0	0	44 382 631	61 271 374

Det er kun salg i Norge.



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Lønninger	10 929 849	11 997 260
0	0	Arbeidsgiveravgift	2 115 877	1 752 542
0	0	Pensjonskostnader	132 017	193 034
0	0	Andre ytelser	401 189	359 317
0	0	Sum	13 578 932	14 302 154
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	17	18

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	4 733 451	0
Pensjonsutgifter	22 297	0
Annen godtgjørelse	217 092	0
Totalt	4 972 840	0

*selskapets daglige leder er lønnet i Stiftsstadens AS

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	32 750	618 258
Andre attestasjonstjenester	0	
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	
Annen bistand	18 000	78 000
Sum	50 750	696 258



HJ INVESTMENTS AS (org nr 994 609 254)

NOTER 2020

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

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

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester:

Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	291 354	187 500
Sum salg av tjenester	291 354	187 500

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester:

Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	291 354	187 500
Sum salg av tjenester	291 354	187 500

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hj Investments AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hj Investments AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hj Investments AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hj Investments AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom



annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Knut Nyerrød
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QJ8E2-YUNC6-DI4AS-K574E-S7JIB-TCTIV



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-07-02 13:17:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: QJ8E2-YUNC6-DI44AS-K574E-S7J1B-TCTIV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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