



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 835 423  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: H-2 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Pihl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.09.2021

### 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, 20.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	123 021 631	81 533 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>123 021 631</b>	<b>81 533 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	118 709	154 105
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	65 266	65 266
Annen driftskostnad	6	4 963 393	3 609 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 147 367</b>	<b>3 828 805</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 874 264</b>	<b>77 704 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	102 869 282	97 535 028
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 494 486	35 836 228
Annen renteinntekt		5 866 563	4 307 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>137 230 331</b>	<b>137 679 031</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 262 476	23 863 114
Annen rentekostnad		39 274 250	47 468 801
Annen finanskostnad		5 348 012	1 920 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 884 738</b>	<b>73 252 240</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 345 593</b>	<b>64 426 791</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>179 219 857</b>	<b>142 131 433</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	17, 18	13 192 501	12 332 854
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>166 027 356</b>	<b>129 798 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>166 027 356</b>	<b>129 798 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		100 000 000	
Konsernbidrag		18 345 358	18 909 460
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 681 998	110 889 119



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		166 027 356	129 798 579



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	44 486	109 752
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 486</b>	<b>109 752</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	1 464 720 536	1 239 024 971
Lån til foretak i samme konsern	9	1 433 454 760	1 288 870 411
Investeringer i tilknyttet selskap	10	50 000	50 000
Andre fordringer	11	11 936 472	34 734 828
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 910 161 768</b>	<b>2 562 680 210</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 910 206 254</b>	<b>2 562 789 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	0	39 606
Andre fordringer	13	4 049 969	16 547 597
Konsernfordringer	9	130 206 381	114 453 159
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 256 350</b>	<b>131 040 362</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 928 349	16 566 524
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 928 349</b>	<b>16 566 524</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>138 184 698</b>	<b>147 606 886</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 048 390 953</b>	<b>2 710 396 847</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	15, 16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	16	399 986	399 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>499 986</b>	<b>499 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	402 433 885	382 406 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>402 433 885</b>	<b>382 406 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>402 933 871</b>	<b>382 906 515</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	18	71 288	109 325
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>71 288</b>	<b>109 325</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	1 636 804 245	1 207 935 999
Langsiktig konserngjeld	9	939 609 305	1 073 412 364
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 576 413 550</b>	<b>2 281 348 363</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 576 484 838</b>	<b>2 281 457 688</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	18 702 504	
Leverandørgjeld		5 222 313	3 250 621
Betalbar skatt		8 056 206	9 751 067
Skyldige offentlige avgifter		707 648	-248 302
Kortsiktig konserngjeld	9	28 855 889	30 686 186
Annen kortsiktig gjeld	20	7 427 684	2 593 072
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 972 244</b>	<b>46 032 644</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 645 457 082</b>	<b>2 327 490 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 048 390 953</b>	<b>2 710 396 847</b>



## Noter 2020 H-2 EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. 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:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



## Note 1 - Inntekter

	2020	2019
Leieinntekter fast eiendom	0	160 000
Andre inntekter	(1)	0
Gevinst / tap ved salg eiendomsaksjer / - andeler	123 021 632	81 373 447
<b>SUM</b>	<b>123 021 631</b>	<b>81 533 447</b>

I posten "andre inntekter" inngår gebyrer, viderebelastede kostnader og felleskostnader gårder, strøm mv. Inntektsføring skjer på opptjeningstidspunktet.

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

## Note 5 - Lønnskostnader etc

	2020	2019
Andre relaterte ytelser	118 709	154 105
<b>Sum</b>	<b>118 709</b>	<b>154 105</b>

Foretaket har ikke ansatte

## Note 6 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	49 608	46 531
Andre tjenester	79 390	9 375
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>128 998</b>	<b>55 906</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Andre tjenester gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med forenklet revisorkontroll av kjøpesummberegninger ved salg av aksjeselskaper.

## Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2020	326 327
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>326 327</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020	(216 576)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(281 841)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>44 486</b>
Årets avskrivninger	65 265
Økonomisk levetid	5 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>



## Note 8 - Investering i datterselskap

Selskap	Stemme- / eierandel	Balansført verdi	Bokført EK 31.12.2020	Resultat 2020
Auctus Eiendom AS	100%	76 042 656	16 574 000	5 646 035
Breiliveien 41 AS	100%	825 089	2 568 117	930 124
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100%	22 959 097	12 728 064	1 330 368
Dælenenggaten 20 AS	100%	6 444 160	6 994 918	234 556
Eurobygg Stokke AS	100%	2 713 574	1 179 900	435 198
Fredrik Langes gate 19-21 snr 2 AS	100%	19 264 612	2 992 484	1 701 458
Ganddal Butikkeiendom AS	100%	15 762 731	2 233 423	922 810
Gosen Næringssselskap AS	100%	17 450 094	11 800 825	1 390 125
H-2 Eiendom Hylle 2 AS	100%	100 000	95 655	(4 345)
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100%	100 000	95 656	(4 345)
H-2 Hotell Kristiansund AS	100%	92 777 050	11 996 953	4 852 426
H-2 Nord Eiendom AS	100%	165 586 474	381 473 662	(1 067 141)
H-2 Utleie Bergen AS	100%	48 128 839	57 226 544	1 918 500
Hagebyvegen 40 Skien AS	100%	11 339 151	12 809 221	1 468 634
Hegdalveien 59/67 Larvik AS	100%	32 893 525	32 490 442	(249 545)
Hillnor AS	100%	57 872 578	9 507 186	2 855 317
Industriveien 14 Skedsmo AS	100%	59 381 526	52 131 956	1 928 606
Innstrandveien 7 Invest AS	100%	18 203 924	7 001 728	2 472 479
Kirkegaten 5-13 AS	100%	73 866 343	11 317 545	1 533 928
Kirkegaten 23-33 AS	100%	84 842 909	922 740	2 949 016
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100%	38 876 912	5 139 324	1 787 931
Kristiansund Handelseiendom AS	100%	85 011 397	40 411 803	(468 374)
Kystvegen 161 Sømna AS	100%	1 862 269	1 665 488	186 152
Lilletuneveien 8 Sarpsborg AS	100%	7 124 862	573 202	726 144
Lufthavnveien 17 Leknes AS	100%	2 269 188	214 388	289 820
Medjåvegen 85 Grong AS	100%	1 965 729	370 735	328 422
Moflata Butikkeiendom AS	100%	15 488 823	2 347 259	880 984
Målselvsenteret AS	100%	17 266 856	9 268 490	1 657 719
Nordlandsmyra AS	100%	60 670 683	29 706 602	5 183 148
Notodden Butikkeiendom AS	100%	15 761 226	3 428 582	817 830
Notodden Butikkeiendom II AS	100%	6 947 896	4 682 083	270 859
Novikveien 113b Sandnessjøen AS	100%	967 515	351 203	843 022
Næringsveien 30 AS	100%	5 889 940	1 346 895	1 227 347
Prestøya 1 Lom AS	100%	1 655 350	2 806 207	32 640
Rotthaugsgaten 1-7 AS	100%	191 577 942	6 033 376	8 559 559
Rundkjøringa AS	100%	7 543 774	1 212 714	772 213
Selbutorget Eiendom AS	100%	21 733 819	15 165 707	838 950
Skedsmo Butikkeiendom AS	100%	33 685 378	6 457 953	1 919 798
Skullerud Butikkeiendom AS	100%	17 491 730	6 607 086	1 104 111
Slitu Butikkeiendom AS	100%	7 580 268	932 503	(497 322)
Smieveien 2 Kirkenes AS	100%	12 185 683	7 700 354	776 087
Strømsveien 323 Eiendom AS	100%	38 079 786	3 030 934	1 573 182
Størensenteret Eiendom AS	100%	26 529 124	21 960 956	1 312 592
Syv Søstre Eierselskap AS	90%	90 000	(233 670)	(1 324 636)
Sætreskogveien 4 AS	100%	28 231 024	2 120 220	1 574 829
Thomasdalen 9 Gjøvik AS	100%	6 828 320	3 710 924	708 541
Øyrane 5 Førde AS	100%	4 850 712	3 321 421	(15 894)
Bárnakkveien 1a Harstad AS	DD, 100%	-	14 188 600	1 765 292
Gideonvegen 4 AS	DD, 100%	-	2 993 345	381 523
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100%	-	10 957 312	1 696 364
Løkkemyra Handelspark AS	DD, 100%	-	12 654 180	8 828 635
Nordnorsk Butikkutv. Eiendom AS	DD, 100%	-	6 913 430	48 551
Oljeberget AS	DD, 100%	-	459 906	(1 078)
Ren Brekstad AS	DD, 100%	-	2 980 128	1 095 201
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100%	-	325 303 626	3 039 951
Ren Molde AS	DD, 100%	-	3 984 926	1 820 185
Ren Narvik Nord AS	DD, 100%	-	2 207 882	1 013 453
Ren Oppdal AS	DD, 100%	-	8 744 564	3 621 713
Sandnessjøen Hoteldrift AS	DD, 90%	-	-	-



Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100%	-	12 546 917	1 229 144
Snorresgate 35/37 Narvik AS	DD, 100%	-	1 434 362	(50 892)
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 90%	-	6 207 013	4 052 711
Syv Søstre Næringseiendom AS	DD, 90%	-	(151 447)	(226 104)

SUM 1 464 720 538

DD = datterdatter

Aksjene og andelene er bokført til kostpris. Avgitt konsernbidrag er tillagt kostpris på aksjer i datterselskap, mens mottatt konsernbidrag utover eiertiden har gått til reduksjon av kostpris på aksjene. I tillegg er kostpris på aksjer justert ved konsernbidrag mellom datterselskap der dette har vært nødvendig.

Inntekter på investeringer i datterselskaper gjelder inntektsført konsernbidrag for 2020.

Selskapene har forretningskontor på samme adresse i Oslo som morselskapet H-2 Eiendom AS. Årets transaksjoner mellom mor og døtre har bestått i overførsel av likviditet, finansiering, renter på transaksjonene og utfakturering av administrasjonshonorar fra konsernspiss.

Lånene er renteberegnet etter markedsbetingelser.

I 2020 er kostprisen på aksjene i datter Dæleneggaten 20 AS redusert med kr 46.000.000,- gjennom korrigerings av tidligere års inntektsførte konsernbidrag.

## Note 9 - Lån til foretak i samme konsern

Langsiktig konsernfordring og -gjeld er mot datterselskaper og konsernspiss Ragde Eiendom AS, og følger normale markedsbetingelser. Det er ikke avtalt dato for innfrielse eller stilt sikkerhet for fordringer og gjeld.

## Note 10 - Investering i tilknyttet selskap / datterselskap indirekte eie

Investeringer der selskapet har betydelig innflytelse (20% - 50%) er definert som tilknyttet selskap. Stemme- og eierandel knytter seg både til direkte og indirekte eie.

Selskap	Stemme- / eierandel	Balansført verdi	Bokført EK	Resultat 2020
Breviksentret AS	DD, 50%	-	167 553 507	26 812 743
GH Tomt AS	DD, 50%	-	5 834 638	(23 895 447)
H-2 Handel Holding AS	DD, 50%	50 000	12 598 180	26 218 218
Lilletuneveien 3 AS	DD, 50%	-	139 984 778	16 916 416
Stoa Vest AS	DD, 50%	-	508 432 878	19 292 164
Stoa Vest II AS	DD, 50%	-	106 561	(6 078 099)
Tangerud Eiendom AS	DD, 50%	-	11 259 421	(8 429 483)
SUM		50 000		

Resultat og bokført egenkapital er hentet fra selskapenes offisielle regnskaper. Investering i tilknyttede selskap er bokført etter kostmetoden.

Samtlige av selskapene er indirekte eid 75% av Ragde Eiendom AS.



## Note 11 - Langsiktige fordringer

	2020	2019
Fordring på mindretallsaksjonær	6 837 912	29 865 733
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	5 098 360	4 868 895
Depositum	200	200
Andre fordringer		
SUM	11 936 472	34 734 828

Det er ikke etablert sikkerhet for eksterne utlån. Det vesentligste har forfall etter mer enn 5 år.

## Note 12 - Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer		
Avsatt for tap på krav		
SUM	0	0

Kundefordringene er vurdert til pålydende etter fradrag for avsetning til dekning av påregnelig tap. Årets konstaterte tap på krav utgjør kr 0,-. Innkommet på tidligere tapte fordringer utgjør kr 0,- slik at netto kostnadsførte tap på krav utgjør kr 0,-.

## Note 13 - Kortsiktig fordring

	2020	2019
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	2 621 149	10 955 339
P&c	0	4 489 006
Selgerkreditt	200 000	200 000
Andre fordringer	1 228 820	903 252
SUM	4 049 969	16 547 597

Det er ikke etablert sikkerhet for eksterne utlån.

## Note 14 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 487 131.

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom H-2 Eiendom AS, utvalgte datterselskaper og DNB BANK ASA. Deltakeren er overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldner kausjonist som innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

## Note 15 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Breidablikk Eiendom Lillestrøm AS	500	50,00%	Ordinære aksjer
Ragde Eiendom AS	500	50,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Styreleder er Edgar Haugen som er eneaksjonær i morselskapet Ragde Eiendom AS. Ragde Eiendom AS har gjennom aksjonæravtale bestemmende innflytelse og betraktes som morselskap. Morselskapet utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3b.



## Note 16 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	399 986	382 406 529	382 906 515
Korrigerings			(46 000 000)	(46 000 000)
Tilleggsutbytte			(100 000 000)	(100 000 000)
Årets resultat			166 027 356	166 027 356
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>399 986</b>	<b>402 433 885</b>	<b>402 933 871</b>

Korrigerings av feil i tidligere årsregnskap skyldes at avgitt konsernbidrag fra datter tidligere år har redusert virkelig verdi av datter til under kostpris på aksjene.

## Note 17 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	179 219 857	142 131 433
Konsernbidrag	106 463 258	92 535 028
+/- Permanente forskjeller	(225 717 203)	(178 608 031)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	172 896	199 803
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>60 138 808</b>	<b>56 258 233</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	13 230 538	12 376 811
Sum	13 230 538	12 376 811
+/- Endring i utsatt skatt	(38 037)	(43 957)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>13 192 501</b>	<b>12 332 854</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	13 230 538	12 376 811
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(5 174 332)	(2 625 745)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 056 206</b>	<b>9 751 066</b>

## Note 18 - Midl. 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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(41 371)	(76 412)	35 042
Omløpsmidler	(145 969)	(145 969)	0
Kortsiktig gjeld	(5 000)	(5 000)	0
Gevinst- og tapskonto	689 272	551 417	137 855
Sum midlertidige forskjeller	496 933	324 036	172 897
<b>Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%</b>	<b>109 325</b>	<b>71 288</b>	<b>38 037</b>



## Note 19 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 636 804 245	1 207 935 999
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>1 636 804 245</b>	<b>1 207 935 999</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 464 770 536	1 239 074 971
<b>Sum</b>	<b>1 464 770 536</b>	<b>1 239 074 971</b>

Gjelden til kredittinstitusjon forfaller i det vesentligste innen fem år etter regnskapsårets avslutning og må fornyes inn hovedforfall. 65% av gjelden er sikret med rentebytteavtaler. Gjennomsnittlig rente er 2,40 %.

## Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Påløpt revisjonshonorar	5 000	5 000
Påløpt rente	4 289 128	2 540 492
Gjeld til selskapet forvaltet av Ragde Eiendom AS	0	47 580
P&c	3 133 556	0
Annen gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 427 684</b>	<b>2 593 072</b>

## Note 21 - Risikoforhold

Selskapets og konsernets risikoer er primært knyttet til verdiendringer i eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av rente og marginendringer, svingninger i leietakermarkedet og leietakeres soliditet.

Det er god diversifisering på leietakere og type bygg. I tillegg er eiendommene lokalisert i områder som har vist seg sterke i dagens marked, samt ha god geografisk spredning. Utleiegraden har i 2020 vært svært god, hvor en stor andel er på langsiktige kontrakter.

Gjennom fastrenteavtaler (swap), forskuddsbetaling av leieinntekter samt leietakers stilling av depositum og effektiv innbetalingsoppfølging søkes også identifisert risiko håndtert.

Styret vurderer på bakgrunn av ovenstående redegjørelse selskapets finansielle stilling som sunn og forutsigbar med moderat risiko.



## Årsberetning 2020 H-2 EIENDOM AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, eie og drift av fast eiendom. Selskapet drives fra forretningskontor i Oslo kommune. Selskapet inngår i konsern, med Ragde Eiendom AS som morselskap. Eierandelen til Ragde Eiendom AS er 50% og selskapet har samtidig bestemmende innflytelse gjennom aksjonærvtale.

### Fortsatt drift – hendelser etter balansedagen

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Rettsvisende oversikt over stilling og resultat.

Årsoverskuddet ble kr 166 027 356 før skatt. Vesentlig for overskuddet var gevinst ved salg av eiendomsaksjeselskaper med kr 123 021 632 og inntekt på investering fra datterselskap. Selskapet driver forøvrig effektivt og har et fornuftig kostnadsnivå. Selskapet og dets døtre har en konsernkontoordning med banken der netto beholdning er positiv. Likviditeten for konsernet vurderes som tilfredsstillende.

### Risikoforhold

Selskapets og konsernets risikoer er primært knyttet til verdiendringer i eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av rente og marginendringer, svingninger i leietakermarkedet og leietakeres soliditet.

Det er god diversifisering på leietakere og type bygg. I tillegg er eiendommene lokalisert i områder som har vist seg sterke i dagens marked, samt ha god geografisk spredning. Utleiegraden har i 2020 vært svært god, hvor en stor andel er på langsiktige kontrakter.

Gjennom fastrenteavtaler (swap), forskuddsbetaling av leieinntekter samt leietakers stilling av depositum og effektiv innbetalingsoppfølging søkes også identifisert risiko håndtert.

Styret vurderer på bakgrunn av ovenstående redegjørelse selskapets finansielle stilling som sunn og forutsigbar med moderat risiko.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Regnskapsinformasjon

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling, er det ikke noe å bemerke ut over det som fremgår av årsregnskapet.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets overskudd, samt egenkapitaloverføringer:

Tilleggsutbytte	kr	100 000 000
Avgitt konsernbidrag	kr	18 345 358
Overført til annen egenkapital	kr	1 681 998
Årsresultat	kr	166 027 356

### Fremtidig utvikling

Selskapet vil fortsette å søke etter å kjøpe, selge, eie og drifte aksjeselskaper med fast eiendom.

### Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styrets medlemmer består av menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Det har ikke vært skader eller ulykker.

### Det ytre miljø

Selskapet har ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet. Følgelig har det ikke blitt iverksatt spesielle tiltak på dette området.



Oslo, den 31.08.2021

For styret:

Edgar Haugen jr.  
Styrets leder

Ola Emil Heggset

Thor Wiig



## Kontantstrømoppstilling H-2 EIENDOM AS

	Note	2020	2019
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		166 027 356	129 798 579
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(123 021 631)	(81 373 447)
+ Ordinære avskrivninger		65 266	65 266
+/- Endring i utsatt skatt		(38 037)	(43 957)
Tilført fra årets virksomhet		<u>43 032 954</u>	<u>48 446 441</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		2 011 298	979 021
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		<u>(83 933 759)</u>	<u>(130 315 877)</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>(38 889 508)</u>	<u>(80 890 415)</u>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
+/- Endring andre investeringer		<u>(224 459 927)</u>	<u>(393 756 080)</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(224 459 927)</u>	<u>(393 756 080)</u>
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		313 767 692	413 538 175
- Utbytte		(100 000 000)	0
+/- Konsernbidrag		<u>36 943 568</u>	<u>75 999 824</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>250 711 260</u>	<u>489 537 999</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		16 566 524	1 675 020
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>(12 638 175)</u>	<u>14 891 504</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>3 928 349</u>	<u>16 566 524</u>



Til generalforsamlingen i H-2 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert H-2 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 166 027 356. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Side 1 av 2  
Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



## 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 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Moss, den 31. august 2021

Moss Revisjonskontor AS

  
Rune Madsen  
Statsautorisert revisor