



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Morten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3	94 935 257	123 021 631
<b>Sum inntekter</b>		<b>94 935 257</b>	<b>123 021 631</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 6	62 918	118 709
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	44 486	65 266
Annen driftskostnad	7	2 849 020	4 963 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 956 424</b>	<b>5 147 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 978 833</b>	<b>117 874 264</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	9	111 568 492	102 869 282
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		80 109 669	28 494 486
Annen renteinntekt		4 497 368	5 866 563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196 175 528</b>	<b>137 230 331</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 804 998	31 262 476
Annen rentekostnad		51 491 403	39 274 250
Annen finanskostnad		25 579 667	5 348 012
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 876 069</b>	<b>75 884 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>87 299 460</b>	<b>61 345 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>179 278 292</b>	<b>179 219 857</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	17, 18	18 610 221	13 192 501
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>160 668 071</b>	<b>166 027 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>160 668 071</b>	<b>166 027 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		60 000 000	100 000 000
Konsernbidrag		6 032 979	18 345 358
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 635 092	47 681 998



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		160 668 071	166 027 356



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	8		44 486
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>44 486</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9, 10	1 516 174 600	1 464 720 536
Lån til foretak i samme konsern	10	1 415 298 704	1 433 454 760
Investeringer i tilknyttet selskap	10, 11	50 000	50 000
Andre fordringer	2, 12	21 874 003	11 936 472
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 953 397 307</b>	<b>2 910 161 768</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 953 397 307</b>	<b>2 910 206 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13		0
Andre fordringer	2, 14	780 465	4 049 969
Konsernfordringer	10	143 702 671	130 206 381
<b>Sum fordringer</b>		<b>144 483 136</b>	<b>134 256 350</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	741 732	3 928 349
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>741 732</b>	<b>3 928 349</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 224 868</b>	<b>138 184 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 098 622 175</b>	<b>3 048 390 953</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	16, 19	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	19	399 986	399 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>499 986</b>	<b>499 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	19	503 101 956	402 433 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>503 101 956</b>	<b>402 433 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>503 601 942</b>	<b>402 933 871</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	18	42 574	71 288
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>42 574</b>	<b>71 288</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	1 510 736 174	1 636 804 245
Langsiktig konserngjeld	10	895 826 983	939 609 305
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 406 563 157</b>	<b>2 576 413 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 406 605 731</b>	<b>2 576 484 838</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	148 650 944	18 702 504
Leverandørgjeld		874 230	5 222 313
Betalbar skatt		16 937 325	8 056 206
Skyldige offentlige avgifter		1 274 933	707 648
Kortsiktig konserngjeld	10	14 729 112	28 855 889
Annen kortsiktig gjeld	21	5 947 957	7 427 684
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 414 501</b>	<b>68 972 244</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 595 020 233</b>	<b>2 645 457 082</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 098 622 175</b>	<b>3 048 390 953</b>



## Noter 2021 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 2020 til 2021.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 3 - Inntekter

	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	0	0
Andre inntekter	0	(1)
Gevinst / tap ved salg eiendomsaksjer / - andeler	94 935 257	123 021 632
SUM	94 935 257	123 021 631

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

## Note 4 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 5 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 6 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Andre ytelser	62 918	118 709
<b>Sum</b>	<b>62 918</b>	<b>118 709</b>

## Note 7 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	72 188	49 608
Andre tjenester	30 000	79 390
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>102 188</b>	<b>128 998</b>

### Mer om ytelser til revisjon

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



## Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2021	326 327
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>326 327</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(326 327)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	5 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>

## Note 9 - Investering i datterselskap

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat 2021
1912 Næring 1 AS	100 %	1 571 618	21 408 840	769 042
Auctus Eiendom AS	100 %	16 782 457	76 042 656	5 927 643
Breiliveien 41 AS	100 %	3 523 714	1 084 025	581 118
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100 %	12 866 806	22 959 097	1 383 990
Dælenenggaten 20 AS	100 %	3 528 804	6 444 160	415 739
Eurobygg Stokke AS	100 %	1 469 106	2 713 574	370 893
Fredrik Langes gate 19-21 seksjon 2 AS	100 %	3 171 516	19 264 612	1 534 833
Ganddal Butikkeiendom AS	100 %	2 273 161	15 762 731	839 899
H-2 Eiendom Hylle 2 AS	100 %	98 183	100 000	2 528
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100 %	98 183	100 000	2 528
H-2 Hotell Kristiansund AS	100 %	12 881 192	92 777 050	5 533 831
H-2 Nord Eiendom AS	100 %	381 473 662	166 035 537	-152 912
H-2 Utleie Bergen AS	100 %	55 161 643	48 128 839	4 778 931
Hegdalveien 59/67 Larvik AS	100 %	33 533 182	33 822 955	113 310
Hillnor AS	100 %	10 917 392	57 872 578	2 706 297
Håland Næringspark As	100 %	7 833 004	36 649 541	2 873 276
Industriveien 14 Skedsmo AS	100 %	52 478 522	59 381 526	2 426 351
Innstrandveien 7 Invest AS	100 %	7 097 576	18 203 924	2 063 872
Kirkegaten 23-33 AS	100 %	3 579 237	84 842 909	2 656 498
Kirkegaten 5-13 AS	100 %	11 176 638	73 866 343	2 727 878
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100 %	5 256 172	38 876 912	1 761 210
Kristiansund Handelseiendom AS	100 %	40 411 802	85 577 200	-565 803
Kystvegen 161 Sømna AS	100 %	1 686 969	1 862 269	183 098
Lilletunveien 8 Sarpsborg AS	100 %	581 554	7 124 862	739 029
Moa Handelseiendom II AS	100 %	35 145 885	68 484 170	4 341 210
Moflata Butikkeiendom AS	100 %	2 544 448	15 488 823	780 510
Nordlandsmyra AS	100 %	30 445 152	60 670 683	4 392 664
Notodden Butikkeiendom AS	100 %	3 496 139	15 761 226	1 069 262
Notodden Butikkeiendom II AS	100 %	4 810 835	6 947 896	509 984
Novikveien 113b Sandnessjøen AS	100 %	520 223	967 515	889 685
Næringsveien 30 AS	100 %	1 709 423	5 889 940	675 097
Prestøya 1 Lom AS	100 %	2 037 432	1 655 350	107 566
Prost Stabelsvei 14 AS	100 %	4 052 545	37 292 110	689 586
Rotthaugsgaten 1-7 AS	100 %	5 717 228	191 577 942	7 816 395
Rundkjøringa AS	100 %	1 324 975	7 543 774	608 387
Selbutorget Eiendom AS	90 %	15 365 014	21 733 819	1 003 017
Skedsmo Butikkeiendom AS	100 %	6 535 925	33 685 378	1 854 475
Skullerud Butikkeiendom AS	100 %	7 096 901	17 491 730	852 732
Størensenteret Eiendom AS	100 %	22 138 479	26 529 124	1 501 475
Syv Søstre Eierselskap AS	90 %	860 742	90 000	1 094 413



Sætreskogveien 4 AS	100 %	2 143 621	28 231 024	1 054 858
Øyrane 5 Førde AS	100 %	3 389 788	5 231 957	-312 878
Båmakkeveien 1a Harstad AS	DD, 100 %	14 401 739		1 560 665
Gideonvegen 4 AS	DD, 100 %	3 121 852		38 702
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100 %	11 350 693		1 245 562
Nordnorsk Butikkutvik. E. AS	DD, 100 %	6 913 430		113 880
Oljeberget AS	DD, 100 %	409 129		22 224
Ren Brekstad AS	DD, 100 %	3 150 218		1 153 488
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100 %	325 625 614		10 059 363
Ren Molde AS	DD, 100 %	4 251 365		1 801 610
Ren Narvik Nord AS	DD, 100 %	2 300 052		1 098 169
Ren Oppdal AS	DD, 100 %	9 042 168		3 280 869
Sandnessjøen Hotelldrift AS	DD, 90 %			
Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100 %	12 624 304		1 298 929
Snorres gate 35/37 Narvik AS	DD, 100 %	1 612 578		-28 130
Syv Søstre Næringsseiendom AS	DD, 90 %	414 790		566 237
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 90 %	10 076 441		3 869 428
			1 516 174 600	

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 2021.

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.

## Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

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 11 - Investering i tilknyttet selskap / datterselskap indirekte eie

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat 2021
Breviksenenteret AS	DD, 50 %	288 650 694		22 428 585
GH Tomt AS	DD, 50 %	22 696 139		-3 013 093
H-2 Handel Holding AS	50 %	19 345 886	50 000	13 358 780
Lilletunveien 3 AS	DD, 50 %	23 122 221		17 821 851
Stoa Vest AS	DD, 50 %	226 186 308		18 920 199
Stoa Vest II AS	DD, 50 %	24 574 952		-223 870
Tangerud Eiendom AS	DD, 50 %	20 604 442		-5 147 741
			50 000	

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

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 12 - Langsiktige fordringer

	2021	2020
Fordring på mindretallsaksjonær	14 746 017	6 837 912
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	7 127 786	5 098 360
Depositum	200	200
Andre fordringer		
<b>SUM</b>	<b>21 874 003</b>	<b>11 936 472</b>

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

## Note 13 - Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer		
Avsatt for tap på krav		
<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kundefordringene er vurdert til pålydende etter fradrag for avsetning til dekning av påregnelig tap. Årets konstaterte tap på krav utgjør kr 416 634,-. Innkommet på tidligere tapte fordringer utgjør kr 70,- slik at netto kostnadsførte tap på krav utgjør kr 416 564,-.

## Note 14 - Kortsiktig fordring

	2021	2020
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	0	2 621 149
P&c	0	0
Selgerkreditt	0	200 000
Andre fordringer	780 465	1 228 820
<b>SUM</b>	<b>780 465</b>	<b>4 049 969</b>

Det er ikke etablert sikkerhet for eksterne utlån.

## Note 15 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler 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 16 - 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 aksjonærvtale bestemmende innflytelse og betraktes som morselskap. Morselskapet utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3b.

## Note 17 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	179 278 292	179 219 857
Konsernbidrag	111 684 034	106 463 258
+/- Permanente forskjeller	(206 370 416)	(225 717 203)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	130 520	172 896
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>84 722 431</b>	<b>60 138 808</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	18 638 935	13 230 538
Sum	18 638 935	13 230 538
+/- Endring i utsatt skatt	(28 714)	(38 037)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>18 610 221</b>	<b>13 192 501</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	18 638 935	13 230 538
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 701 610)	(5 174 332)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>16 937 325</b>	<b>8 056 206</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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(76 412)	(96 718)	20 306
Omløpsmidler	(145 969)	(145 899)	(70)
Kortsiktig gjeld	(5 000)	(5 000)	0
Gevinst- og tapskonto	551 417	441 133	110 284
Sum midlertidige forskjeller	324 036	193 516	130 520
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>71 288</b>	<b>42 574</b>	<b>28 714</b>

## Note 19 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital pr 01.01.2021</b>	100 000	399 986	402 433 885	402 933 871
Tilleggsutbytte	0	0	-60 000 000	-60 000 000
Årets resultat	0	0	160 668 071	160 668 071
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>399 986</b>	<b>503 101 956</b>	<b>503 601 942</b>



## Note 20 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 510 736 174	1 636 804 245
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>1 510 736 174</b>	<b>1 636 804 245</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 516 224 600	1 464 770 536
<b>Sum</b>	<b>1 516 224 600</b>	<b>1 464 770 536</b>

Gjelden til kredittinstitusjon forfaller i det vesentligste innen fem år etter regnskapsårets avslutning og må fornyes inn hovedforfall.

## Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpt revisjonshonorar	5 000	5 000
Påløpt rente	5 858 226	4 289 128
Gjeld til selskapet forvaltet av Ragde Eiendom AS	0	0
P&c	0	0
Annen gjeld	84 731	3 133 556
<b>Sum</b>	<b>5 947 957</b>	<b>7 427 684</b>

## Note 22 - 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 2021 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 2021 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 179 278 292 før skatt. Vesentlig for overskuddet var gevinst ved salg av eiendomsaksjeselskaper med kr 94 935 257 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 leietakers 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 2021 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	60 000 000
Konsernbidrag	kr	6 032 979
Overført til annen egenkapital	kr	94 635 092
Årsresultat	kr	160 668 071

### 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 forurenser det ytre miljøet. Følgelig har det ikke blitt iverksatt spesielle tiltak på dette området.



Oslo, den 30.06.2022

For styret:

Edgar Haugen jr.  
Styrets leder

Ola Emil Heggset

Thor Wiig



Til generalforsamlingen i H-2 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert H-2 Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 160 688 071. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 NVA 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 Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Side 1 av 2

Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

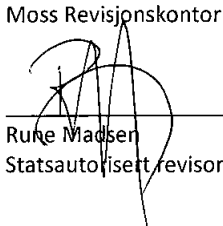
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Moss, 5. juli 2022  
Moss Revisjonskontor AS

  
Rune Madsen  
Statsautorisert revisor



## Årsberetning 2021 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 179 278 292 før skatt. Vesentlig for overskuddet var gevinst ved salg av eiendomsaksjeselskaper med kr 94 935 257 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 2021 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	60 000 000
Konsernbidrag	kr	6 032 979
Overført til annen egenkapital	kr	94 635 092
Årsresultat	kr	160 668 071

### 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 forurenser det ytre miljøet. Følgelig har det ikke blitt iverksatt spesielle tiltak på dette området.



Oslo, den 30.06.2022

For styret:

Edgar Haugen jr.  
Styrets leder

Ola Emil Heggset

Thor Wiig



## Kontantstrømoppstilling H-2 EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		160 668 071	166 027 356
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(94 935 258)	(123 021 631)
+ Ordinære avskrivninger		44 486	65 266
+/- Endring i utsatt skatt		(28 714)	(38 037)
Tilført fra årets virksomhet		<u>65 748 585</u>	<u>43 032 954</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(4 348 083)	2 011 298
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		<u>(120 334 331)</u>	<u>(83 933 759)</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>(58 933 828)</u>	<u>(38 889 508)</u>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
+/- Endring andre investeringer		<u>51 699 718</u>	<u>(224 459 927)</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>51 699 718</u>	<u>(224 459 927)</u>
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		(39 901 953)	313 767 692
- Utbytte		(60 000 000)	(100 000 000)
+/- Konsernbidrag		<u>103 949 445</u>	<u>36 943 568</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>4 047 492</u>	<u>250 711 260</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		3 928 349	16 566 524
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>(3 186 617)</u>	<u>(12 638 175)</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>741 732</u>	<u>3 928 349</u>



## Noter 2021 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 2020 til 2021.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 3 - Inntekter

	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	0	0
Andre inntekter	0	(1)
Gevinst / tap ved salg eiendomsaksjer / - andeler	94 935 257	123 021 632
SUM	94 935 257	123 021 631

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

## Note 4 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 5 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 6 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Andre ytelser	62 918	118 709
<b>Sum</b>	<b>62 918</b>	<b>118 709</b>

## Note 7 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	72 188	49 608
Andre tjenester	30 000	79 390
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>102 188</b>	<b>128 998</b>

### Mer om ytelser til revisjon

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



## Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2021	326 327
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>326 327</b>
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(326 327)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	5 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>

## Note 9 - Investering i datterselskap

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat 2021
1912 Næring 1 AS	100 %	1 571 618	21 408 840	769 042
Auctus Eiendom AS	100 %	16 782 457	76 042 656	5 927 643
Breiliveien 41 AS	100 %	3 523 714	1 084 025	581 118
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100 %	12 866 806	22 959 097	1 383 990
Dælenenggaten 20 AS	100 %	3 528 804	6 444 160	415 739
Eurobygg Stokke AS	100 %	1 469 106	2 713 574	370 893
Fredrik Langes gate 19-21 seksjon 2 AS	100 %	3 171 516	19 264 612	1 534 833
Ganddal Butikkeiendom AS	100 %	2 273 161	15 762 731	839 899
H-2 Eiendom Hylle 2 AS	100 %	98 183	100 000	2 528
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100 %	98 183	100 000	2 528
H-2 Hotell Kristiansund AS	100 %	12 881 192	92 777 050	5 533 831
H-2 Nord Eiendom AS	100 %	381 473 662	166 035 537	-152 912
H-2 Utleie Bergen AS	100 %	55 161 643	48 128 839	4 778 931
Hegdalveien 59/67 Larvik AS	100 %	33 533 182	33 822 955	113 310
Hillnør AS	100 %	10 917 392	57 872 578	2 706 297
Håland Næringspark As	100 %	7 833 004	36 649 541	2 873 276
Industriveien 14 Skedsmo AS	100 %	52 478 522	59 381 526	2 426 351
Innstrandveien 7 Invest AS	100 %	7 097 576	18 203 924	2 063 872
Kirkegaten 23-33 AS	100 %	3 579 237	84 842 909	2 656 498
Kirkegaten 5-13 AS	100 %	11 176 638	73 866 343	2 727 878
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100 %	5 256 172	38 876 912	1 761 210
Kristiansund Handelseiendom AS	100 %	40 411 802	85 577 200	-565 803
Kystvegen 161 Sømna AS	100 %	1 686 969	1 862 269	183 098
Lilletunveien 8 Sarpsborg AS	100 %	581 554	7 124 862	739 029
Moa Handelseiendom II AS	100 %	35 145 885	68 484 170	4 341 210
Moflata Butikkeiendom AS	100 %	2 544 448	15 488 823	780 510
Nordlandsmyra AS	100 %	30 445 152	60 670 683	4 392 664
Notodden Butikkeiendom AS	100 %	3 496 139	15 761 226	1 069 262
Notodden Butikkeiendom II AS	100 %	4 810 835	6 947 896	509 984
Novikveien 113b Sandnessjøen AS	100 %	520 223	967 515	889 685
Næringsveien 30 AS	100 %	1 709 423	5 889 940	675 097
Prestøya 1 Lom AS	100 %	2 037 432	1 655 350	107 566
Prost Stabelsvei 14 AS	100 %	4 052 545	37 292 110	689 586
Rotthaugsgaten 1-7 AS	100 %	5 717 228	191 577 942	7 816 395
Rundkjøringa AS	100 %	1 324 975	7 543 774	608 387
Selbutorget Eiendom AS	90 %	15 365 014	21 733 819	1 003 017
Skedsmo Butikkeiendom AS	100 %	6 535 925	33 685 378	1 854 475
Skullerud Butikkeiendom AS	100 %	7 096 901	17 491 730	852 732
Størenseneteret Eiendom AS	100 %	22 138 479	26 529 124	1 501 475
Syv Søstre Fierselskan AS	90 %	860 747	90 000	1 094 413



Sætreskogveien 4 AS	100 %	2 143 621	28 231 024	1 054 858
Øyrane 5 Førde AS	100 %	3 389 788	5 231 957	-312 878
Båmakkveien 1a Harstad AS	DD, 100 %	14 401 739		1 560 665
Gideonvegen 4 AS	DD, 100 %	3 121 852		38 702
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100 %	11 350 693		1 245 562
Nordnorsk Butikkutvik. E. AS	DD, 100 %	6 913 430		113 880
Oljeberget AS	DD, 100 %	409 129		22 224
Ren Brekstad AS	DD, 100 %	3 150 218		1 153 488
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100 %	325 625 614		10 059 363
Ren Molde AS	DD, 100 %	4 251 365		1 801 610
Ren Narvik Nord AS	DD, 100 %	2 300 052		1 098 169
Ren Oppdal AS	DD, 100 %	9 042 168		3 280 869
Sandnessjøen Hotell drift AS	DD, 90 %			
Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100 %	12 624 304		1 298 929
Snorres gate 35/37 Narvik AS	DD, 100 %	1 612 578		-28 130
Syv Søstre Næringsseiendom AS	DD, 90 %	414 790		566 237
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 90 %	10 076 441		3 869 428
			1 516 174 600	

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 2021.

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.

## Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

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 11 - Investering i tilknyttet selskap / datterselskap indirekte eie

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat 2021
Breviksenenteret AS	DD, 50 %	288 650 694		22 428 585
GH Tomt AS	DD, 50 %	22 696 139		-3 013 093
H-2 Handel Holding AS	50 %	19 345 886	50 000	13 358 780
Lilletunveien 3 AS	DD, 50 %	23 122 221		17 821 851
Stoa Vest AS	DD, 50 %	226 186 308		18 920 199
Stoa Vest II AS	DD, 50 %	24 574 952		-223 870
Tangerud Eiendom AS	DD, 50 %	20 604 442		-5 147 741
			50 000	

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

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 12 - Langsiktige fordringer

	2021	2020
Fordring på mindretallsaksjonær	14 746 017	6 837 912
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	7 127 786	5 098 360
Depositum	200	200
Andre fordringer		
SUM	21 874 003	11 936 472

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

## Note 13 - Kundefordringer

	2021	2020
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 416 634,-. Innkommet på tidligere tapte fordringer utgjør kr 70,- slik at netto kostnadsførte tap på krav utgjør kr 416 564,-.

## Note 14 - Kortsiktig fordring

	2021	2020
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	0	2 621 149
P&c	0	0
Selgerkreditt	0	200 000
Andre fordringer	780 465	1 228 820
<b>SUM</b>	<b>780 465</b>	<b>4 049 969</b>

Det er ikke etablert sikkerhet for eksterne utlån.

## Note 15 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler 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 16 - 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 Hauken som er enaksjonær 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 17 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	179 278 292	179 219 857
Konsernbidrag	111 684 034	106 463 258
+/- Permanente forskjeller	(206 370 416)	(225 717 203)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	130 520	172 896
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>84 722 431</b>	<b>60 138 808</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	18 638 935	13 230 538
Sum	18 638 935	13 230 538
+/- Endring i utsatt skatt	(28 714)	(38 037)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>18 610 221</b>	<b>13 192 501</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	18 638 935	13 230 538
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 701 610)	(5 174 332)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>16 937 325</b>	<b>8 056 206</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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(76 412)	(96 718)	20 306
Omløpsmidler	(145 969)	(145 899)	(70)
Kortsiktig gjeld	(5 000)	(5 000)	0
Gevinst- og tapskonto	551 417	441 133	110 284
Sum midlertidige forskjeller	324 036	193 516	130 520
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>71 288</b>	<b>42 574</b>	<b>28 714</b>

## Note 19 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital pr 01.01.2021</b>	100 000	399 986	402 433 885	402 933 871
Tilleggsutbytte	0	0	-60 000 000	-60 000 000
Årets resultat	0	0	160 668 071	160 668 071
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>399 986</b>	<b>503 101 956</b>	<b>503 601 942</b>



## Note 20 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 510 736 174	1 636 804 245
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>1 510 736 174</b>	<b>1 636 804 245</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 516 224 600	1 464 770 536
<b>Sum</b>	<b>1 516 224 600</b>	<b>1 464 770 536</b>

Gjelden til kredittinstitusjon forfaller i det vesentligste innen fem år etter regnskapsårets avslutning og må fornyes inn hovedforfall.

## Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpt revisjonshonorar	5 000	5 000
Påløpt rente	5 858 226	4 289 128
Gjeld til selskapet forvaltet av Ragde Eiendom AS	0	0
P&c	0	0
Annen gjeld	84 731	3 133 556
<b>Sum</b>	<b>5 947 957</b>	<b>7 427 684</b>

## Note 22 - 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 2021 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.