



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Morten Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	134 882 623	3 117 177
Sum inntekter		134 882 623	3 117 177
Kostnader			
Lønnskostnad	3	6 066 088	6 326 963
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	62 600	62 600
Annen driftskostnad		9 199 731	2 306 208
Sum kostnader		15 328 419	8 695 771
Driftsresultat		119 554 204	-5 578 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	90 130 144	120 677 024
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	181 356 381	158 824 769
Annen renteinntekt	6	2 328 251	708 617
Annen finansinntekt	6	19 285 493	2 271 728
Sum finansinntekter		293 100 270	282 482 138
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	26 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	148 340 761	131 302 393
Annen rentekostnad	6	145 667 145	124 942 949
Sum finanskostnader		296 007 907	282 245 342
Netto finans		-2 907 637	236 797
Resultat før skattekostnad		116 646 567	-5 341 797
Skattekostnad på resultat	7	-4 471 623	4 777 284
Årsresultat		121 118 190	-10 119 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		121 118 190	-10 119 081
Totalresultat		121 118 190	-10 119 081



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		121 118 190	-10 119 081
Sum overføringer og disponeringer		121 118 190	-10 119 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	4 395 121	
Sum immaterielle eiendeler		4 395 121	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	438 200	500 800
Sum varige driftsmidler		438 200	500 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 234 031 861	1 534 633 415
Investering i annet foretak i samme konsern	5	519 412 275	2 447 119
Lån til foretak i samme konsern	8	1 058 154 721	1 193 208 519
Investeringer i tilknyttet selskap	9	200 050 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	5	967 515	967 515
Andre langsiktige fordringer		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		3 492 465 143	3 372 668 590
Sum anleggsmidler		3 497 298 464	3 373 169 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 043 223	861 676
Konsernfordringer	8, 8	93 203 643	124 479 141
Sum fordringer		98 246 866	125 340 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	24 178 762	7 523 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 178 762	7 523 578
Sum omløpsmidler		122 425 628	132 864 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		3 619 724 091	3 506 033 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	824 136 773	740 618 582
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital		824 136 773	740 618 582
Sum egenkapital	12	824 636 759	741 118 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		76 502
Sum avsetninger for forpliktelser			76 502
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 892 671 064	1 966 718 648
Langsiktig konserngjeld	8	728 506 836	634 485 977
Øvrig langsiktig gjeld	14	59 399 792	39 158 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 577 692	2 640 363 360
Sum langsiktig gjeld		2 680 577 692	2 640 439 862
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		1 663 594	307 456
Betalbar skatt	7		4 769 864
Skyldig offentlige avgifter		511 801	603 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		10 985 290	18 760 362
Sum kortsiktig gjeld		114 509 640	124 475 355
Sum gjeld		2 795 087 333	2 764 915 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 619 724 091	3 506 033 785



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	62 522 857	54 447 792
Annen driftsinntekt	2	247 162 963	235 175 418
Sum inntekter		309 685 820	289 623 211
Kostnader			
Varekostnad	9	9 269 719	7 965 594
Lønnskostnad	4	22 975 958	20 941 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	25 483 799	25 065 332
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-10 249 789	27 489 318
Annen driftskostnad		95 567 258	71 885 537
Sum kostnader		143 046 944	153 347 075
Driftsresultat		166 638 876	136 276 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	11 852 697	38 913 657
Annen renteinntekt		4 674 458	2 245 016
Annen finansinntekt	6	25 757 413	11 911 570
Sum finansinntekter		42 284 567	53 070 243
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 764 611	40 324 825
Annen rentekostnad		152 846 608	130 409 172
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		172 611 218	170 733 996
Netto finans		-130 326 651	-117 663 753
Resultat før skattekostnad		36 312 225	18 612 382
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 108 041	10 736 842
Årsresultat		37 420 266	7 875 540
Minoritetsinteresser		2 054 461	571 228
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 365 805	7 304 312



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		35 365 805	7 304 312
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		40 233 500	
Overført fra annen egenkapital		-2 813 234	7 875 540
Sum overføringer og disponeringer		37 420 266	7 875 540



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 167 903 823	3 193 663 835
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	7 805 015	7 121 428
Sum varige driftsmidler		3 175 708 838	3 200 785 262
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	292 558 704	80 706 007
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Andre langsiktige fordringer	8	14 577 951	12 460 902
Sum finansielle anleggsmidler		787 015 227	734 528 730
Sum anleggsmidler		3 962 724 065	3 935 313 992
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	961 573	903 313
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 986 082	3 254 246
Andre kortsiktige fordringer	11	17 916 954	24 230 099
Sum fordringer		20 903 036	27 484 345
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 286 220	11 927 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 286 220	11 927 294
Sum omløpsmidler		52 150 829	40 314 952
SUM EIENDELER		4 014 874 895	3 975 628 944



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	984 828 266	987 649 548
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		984 828 266	987 649 548
Sum egenkapital		984 928 266	987 749 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	44 573 765	44 707 706
Sum avsetninger for forpliktelser		44 573 765	44 707 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 035 350 779	2 106 990 873
Langsiktig konserngjeld	18	713 816 152	620 024 835
Øvrig langsiktig gjeld	13	87 360 947	65 916 779
Sum annen langsiktig gjeld		2 836 527 878	2 792 932 487
Sum langsiktig gjeld		2 881 101 643	2 837 640 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		22 906 816	11 852 757
Betalbar skatt	14	116 135	7 743 784
Skyldig offentlige avgifter		4 343 495	3 722 145
Annen kortsiktig gjeld	12	20 129 585	26 886 060
Sum kortsiktig gjeld		148 844 985	150 239 203
Sum gjeld		3 029 946 628	2 987 879 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 014 874 895	3 975 628 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 702030

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Morten Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.08.2025



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	134 882 623	3 117 177
Sum inntekter		134 882 623	3 117 177
Kostnader			
Lønnskostnad	3	6 066 088	6 326 963
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	62 600	62 600
Annen driftskostnad		9 199 731	2 306 208
Sum kostnader		15 328 419	8 695 771
Driftsresultat		119 554 204	-5 578 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	90 130 144	120 677 024
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	181 356 381	158 824 769
Annen renteinntekt	6	2 328 251	708 617
Annen finansinntekt	6	19 285 493	2 271 728
Sum finansinntekter		293 100 270	282 482 138
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	26 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	148 340 761	131 302 393
Annen rentekostnad	6	145 667 145	124 942 949
Sum finanskostnader		296 007 907	282 245 342
Netto finans		-2 907 637	236 797
Resultat før skattekostnad		116 646 567	-5 341 797
Skattekostnad på resultat	7	-4 471 623	4 777 284
Årsresultat		121 118 190	-10 119 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		121 118 190	-10 119 081
Totalresultat		121 118 190	-10 119 081
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		121 118 190	-10 119 081
Sum overføringer og disponeringer		121 118 190	-10 119 081





Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	4 395 121	
Sum immaterielle eiendeler		4 395 121	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	438 200	500 800
Sum varige driftsmidler		438 200	500 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 234 031 861	1 534 633 415
Investering i annet foretak i samme konsern	5	519 412 275	2 447 119
Lån til foretak i samme konsern	8	1 058 154 721	1 193 208 519
Investeringer i tilknyttet selskap	9	200 050 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	5	967 515	967 515
Andre langsiktige fordringer		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		3 492 465 143	3 372 668 590
Sum anleggsmidler		3 497 298 464	3 373 169 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 043 223	861 676
Konsernfordringer	8, 8	93 203 643	124 479 141
Sum fordringer		98 246 866	125 340 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	24 178 762	7 523 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 178 762	7 523 578



Sum omløpsmidler		122 425 628	132 864 396
SUM EIENDELER		3 619 724 091	3 506 033 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	824 136 773	740 618 582
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital		824 136 773	740 618 582
Sum egenkapital	12	824 636 759	741 118 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		76 502
Sum avsetninger for forpliktelseser			76 502
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	1 892 671 064	1 966 718 648
Langsiktig konserngjeld	8	728 506 836	634 485 977
Øvrig langsiktig gjeld	14	59 399 792	39 158 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 577 692	2 640 363 360
Sum langsiktig gjeld		2 680 577 692	2 640 439 862
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		1 663 594	307 456
Betalbar skatt	7		4 769 864
Skyldig offentlige avgifter		511 801	603 216
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		10 985 290	18 760 362
Sum kortsiktig gjeld		114 509 640	124 475 355
Sum gjeld		2 795 087 333	2 764 915 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 619 724 091	3 506 033 785



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	62 522 857	54 447 792
Annen driftsinntekt	2	247 162 963	235 175 418
Sum inntekter		309 685 820	289 623 211
Kostnader			
Varekostnad	9	9 269 719	7 965 594
Lønnskostnad	4	22 975 958	20 941 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	25 483 799	25 065 332
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-10 249 789	27 489 318
Annen driftskostnad		95 567 258	71 885 537
Sum kostnader		143 046 944	153 347 075
Driftsresultat		166 638 876	136 276 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	11 852 697	38 913 657
Annen renteinntekt		4 674 458	2 245 016
Annen finansinntekt	6	25 757 413	11 911 570
Sum finansinntekter		42 284 567	53 070 243
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 764 611	40 324 825
Annen rentekostnad		152 846 608	130 409 172
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		172 611 218	170 733 996
Netto finans		-130 326 651	-117 663 753
Resultat før skattekostnad		36 312 225	18 612 382
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 108 041	10 736 842
Årsresultat		37 420 266	7 875 540
Minoritetsinteresser		2 054 461	571 228
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 365 805	7 304 312
Totalresultat		35 365 805	7 304 312
Overføringer og disponeringer			



Tilleggsutbytte	40 233 500	
Overført fra annen egenkapital	-2 813 234	7 875 540
Sum overføringer og disponeringer	37 420 266	7 875 540



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	7	3 167 903 823	3 193 663 835
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	7	7 805 015	7 121 428
Sum varige driftsmidler			
		3 175 708 838	3 200 785 262
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	5	292 558 704	80 706 007
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler			
		30 000	
Andre langsiktige fordringer			
	8	14 577 951	12 460 902
Sum finansielle anleggsmidler			
		787 015 227	734 528 730
Sum anleggsmidler			
		3 962 724 065	3 935 313 992
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			
	9	961 573	903 313
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	2 986 082	3 254 246
Andre kortsiktige fordringer			
	11	17 916 954	24 230 099
Sum fordringer			
		20 903 036	27 484 345
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		30 286 220	11 927 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		30 286 220	11 927 294
Sum omløpsmidler			
		52 150 829	40 314 952
SUM EIENDELER			
		4 014 874 895	3 975 628 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	984 828 266	987 649 548
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		984 828 266	987 649 548
Sum egenkapital		984 928 266	987 749 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	44 573 765	44 707 706
Sum avsetninger for forpliktelseser		44 573 765	44 707 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18	2 035 350 779	2 106 990 873
Langsiktig konserngjeld	18	713 816 152	620 024 835
Øvrig langsiktig gjeld	13	87 360 947	65 916 779
Sum annen langsiktig gjeld		2 836 527 878	2 792 932 487
Sum langsiktig gjeld		2 881 101 643	2 837 640 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		22 906 816	11 852 757
Betalbar skatt	14	116 135	7 743 784
Skyldig offentlige avgifter		4 343 495	3 722 145
Annen kortsiktig gjeld	12	20 129 585	26 886 060
Sum kortsiktig gjeld		148 844 985	150 239 203
Sum gjeld		3 029 946 628	2 987 879 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 014 874 895	3 975 628 944



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i H-2 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for H-2 Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 121 118 190 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 37 420 266.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Avlagt konsernregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Side 1 av 2

Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: 1MT68-BYU2G-NAFHQ-9RDFJ-DJGCR-57801



Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TMT68-BYU2G-NAFHQ-9RDFJ-DJGCR-57801



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."

Madsen, Rune

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-17 07:11:54 UTC



Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-17 07:11:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: TMT68-BYU2G-NAFHQ-9RDFJ-DIGCR-57801



Styrets årsberetning for 2024 – H-2 Eiendom AS, Org.nr. 991 835 423

Virksomhetens art og hvor den drives

H-2 Eiendom AS er morselskap i H-2 konsern. I tillegg inngår H-2 Eiendom AS og datterselskapene som en del av Ragde Eiendom konsern.

Konsernets forretningsområde er investering i fast eiendom, herunder kjøp og salg, utvikling, utleie og drift. I tillegg driver konsernet hoteldrift. Selskapet og dets datterselskaper har kontor på Ensjø i Oslo kommune.

Konsernet består av 43 direkte og indirekte heleide datterselskap, 13 minst 50 % direkte og indirekte eide datterselskap og 7 minst 20 % direkte og indirekte eide tilknyttede selskap.

Investeringsstrategi

H-2 Eiendom AS sin investeringsstrategi er å erverve, utvikle og eie kommersiell eiendom, og være en aktiv aktør innen kjøp og salg. Det betyr at selskapet kan erverve de fleste typer eiendom, både for kort og langt eierskap.

Rettsvisende oversikt over stilling og resultat

H-2 Eiendom AS

Morselskapet H-2 Eiendom AS hadde i 2024 driftsinntekter på 134,9 mill. kroner mot 3,1 mill. kroner i 2023. Av inntektene utgjorde netto gevinster ved salg av eiendommer og eiendomsselskap 131,1 mill. kroner mot 0,2 mill. kroner i 2023.

Netto rentekostnader, herunder rentesikring, utgjorde 91,0 mill. kroner mot 94,4 mill. kroner i 2023.

Ordinært resultat før skatt ble 116,6 mill. kroner mot -5,3 mill. kroner i 2023.

Bokført egenkapital økte til 824,6 mill. kroner fra 741,1 mill. kroner i 2023.

H-2 konsern

Konsernets resultat før skatt ble 36,3 mill. kroner, mot 18,6 mill. kroner i 2023. Årets årsresultat utgjorde 37,4 mill. kroner, hvorav det er utdelt utbytte på 40,2 mill. kroner, og resterende er dekket ved overføring fra annen egenkapital.

I 2024 har H-2 konsern kostnadsført netto finans på 130,3 mill. kroner, mot 117,7 mill. kroner i 2023. I 2024 er det inntektsført annen renteinntekt på 4,7 mill. kroner, annen rentekostnad på 152,8 mill. kroner, swap-avtaler på 24,2 mill. kroner samt annen finansinntekt på 1,6 mill. kroner.

I løpet av året ble det aktivert 29,3 mill. kroner som investering i bygninger. Samtidig ble det kostnadsført vedlikehold på 25,7 mill. kroner, i hovedsak relatert til oppgraderinger av eksisterende eiendommer.



Av eiendomstransaksjoner ble det solgt 22 leiligheter i Åråsen borettslag, som bidro til en gevinst ved salg av eiendomsaksjer/-andeler på 9,1 mill. kroner. Bokført egenkapital er på 984,9 mill. kroner.

Per årsskiftet hadde konsernet en bankbeholdning på 30,3 mill. kroner, mot 11,9 mill. kroner i 2023. Ved behov får konsernet tilført likviditet av Ragde Eiendom konsern.

Gjennom kjøp og finansiering av eiendom, har konsernet en samlet gjeld til kredittinstitusjoner på 2 136,7 mill. kroner, hvorav 800 mill. kroner er rentesikret gjennom swap-avtaler. I tillegg til gjeld til kredittinstitusjoner har konsernet finansiering av H-2 Handel Holding-porteføljen på 400 mill. kroner som H-2 Eiendom AS eier 50%. Gjelden er tatt opp i kredittinstitusjon hos Ragde Eiendom AS og er speilet ned til H-2 Eiendom AS i henhold til eierbrøk. Markedsverdien av konsernets eiendomsportefølje er estimert til 5 358 mill. kroner. Dette gir en gjeldsgrad på 0,47.

Konsernet eier og drifter ett hotell i Sandnessjøen.

Fortsatt drift

H-2 konsern har historisk hatt gode resultater og verdiutvikling, og har alle forutsetninger for å beholde sin solide stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet og konsernregnskapet for år 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Eiendomsportefølje

Eiendomsporteføljen har en god diversifisering, både geografisk og typemessig:

- Butikk: 45,3 %
- Leiligheter: 14,6 %
- Hotell: 10,3 %
- Kontor/Lager: 6,8 %
- Lager, næringsbygg, andre anlegg, og lager/kontor: 22,9 %

Inntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 beløp seg til 309,7 mill. kroner, fordelt slik:

- Leieinntekter fast eiendom: 211,2 mill. kroner
- Salgsinntekter hotell: 62,1 mill. kroner
- Andre inntekter: 26,9 mill. kroner
- Salgsinntekter fra ladere og solceller: 0,5 mill. kroner
- Gevinst fra salg av eiendomsselskaper: 9,1 mill. kroner

Nedskrivninger og reverseringer

Det ble netto inntektsført 10,2 mill. kroner i tidligere reverserte nedskrivninger. Det ble foretatt nedskrivning på Bårnakkveien 1a Harstad AS med 2,7 mill. kroner, mens tidligere nedskrivninger på 13 mill. kroner ble reversert og knyttet til Moa Handelseiendom II AS og Talgø Eiendom AS. Ved nedskrivningsbehov er det benyttet eksterne verdivurderinger.

Arbeidsmiljø og likestilling

Konsernet hadde i gjennomsnitt 35,5 ansatte i 2024. Arbeidsmiljøet vurderes som godt, med lavt sykefravær og ingen alvorlige hendelser. Kjønnbalansen anses som jevn. Ledende stillinger er for tiden besatt av menn. Styret vurderer at konsernets størrelse og sammensetning ikke nødvendiggjør ytterligere tiltak knyttet til likestilling.

Åpenhetsloven

Når det gjelder redegjørelse for aktsomhetsvurderinger og tiltak knyttet til åpenhetsloven henvises det til oppdatert dokument på Ragde Eiendom konsern (som H-2 konsern også er en del av) sin hjemmeside: <https://ragde.no/apenhetsloven/>

Risikoforhold

Selskapets og konsernets risiko er i hovedsak knyttet til verdiutvikling i eiendom, endringer i rente og marginer, samt leietakermarkedets utvikling. Med høy utleiegrad og langsiktige leiekontrakter vurderes eksponeringen som moderat. Rentesikring, depositumskonti og forskuddsbetaling av husleie er tiltak som bidrar til å redusere sårbarheten for markedsendringer.

Øvrig informasjon

Det er ikke gjennomført FoU-aktiviteter i 2024.

Det har heller ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet, inkludert konsernregnskap, et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling og resultat.

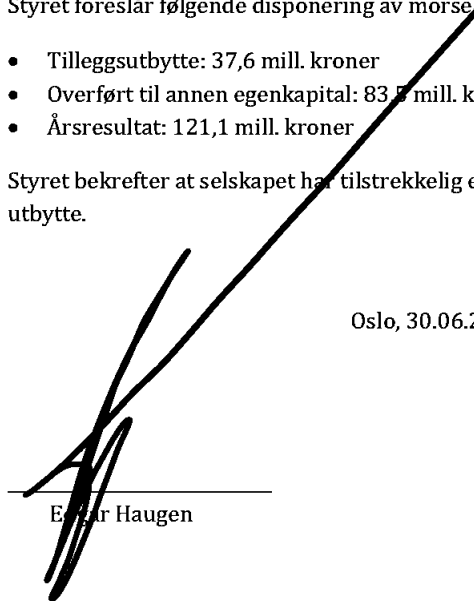
Disponering av overskudd

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat:

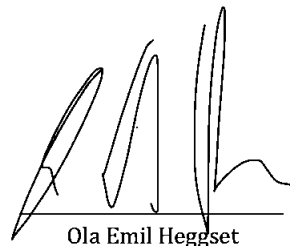
- Tilleggsutbytte: 37,6 mill. kroner
- Overført til annen egenkapital: 83,5 mill. kroner
- Årsresultat: 121,1 mill. kroner

Styret bekrefter at selskapet har tilstrekkelig egenkapital og likviditet til å dele ut foreslått utbytte.

Oslo, 30.06.2025



Espen Haugen



Ola Emil Heggset



Konsernregnskap 2024 H-2 konsern

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter



Resultatregnskap

H-2 konsern

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	62 522 857	54 447 792
Annen driftsinntekt	2	247 162 963	235 175 418
Sum driftsinntekter		309 685 820	289 623 211
Varekostnad	9	9 269 719	7 965 594
Lønnskostnad	4	22 975 958	20 941 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	25 483 799	25 065 332
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-10 249 789	27 489 318
Annen driftskostnad		95 587 258	71 885 537
Sum driftskostnader		143 046 944	153 347 075
Driftsresultat		166 638 876	136 276 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	11 852 697	38 913 657
Annen renteinntekt		4 674 458	2 245 016
Annen finansinntekt	6	25 757 413	11 911 570
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 764 611	40 324 825
Annen rentekostnad		152 846 608	130 409 172
Resultat av finansposter		-130 326 651	-117 663 753
Ordinært resultat før skattekostnad		36 312 225	18 612 382
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 108 041	10 736 842
Ordinært resultat		37 420 266	7 875 540
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		37 420 266	7 875 540
Minoritetens andel		2 054 461	571 228
Majoritetens andel		35 365 805	7 304 312
Overføringer			
Tilleggsutbytte		40 233 500	0
Overført fra annen egenkapital		2 813 234	-7 875 540
Sum disponert		37 420 266	7 875 540

H-2 konsern

Side 2



Balanse

H-2 konsern

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 167 903 823	3 193 663 835
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	7 805 015	7 121 428
Sum varige driftsmidler		<u>3 175 708 838</u>	<u>3 200 785 262</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	292 558 704	80 706 007
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	0
Andre langsiktige fordringer	8	14 577 951	12 460 902
Sum finansielle anleggsmidler		<u>787 015 227</u>	<u>734 528 730</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 962 724 065</u>	<u>3 935 313 992</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	9	961 573	903 313
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 986 082	3 254 246
Andre kortsiktige fordringer	11	17 916 954	24 230 099
Sum fordringer		<u>20 903 036</u>	<u>27 484 345</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 286 220	11 927 294
Sum omløpsmidler		<u>52 150 829</u>	<u>40 314 952</u>
Sum eiendeler		<u>4 014 874 895</u>	<u>3 975 628 944</u>

H-2 konsern

Side 3



Balanse

H-2 konsern

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	984 828 266	987 649 548
Minoritetens andel	15	2 462 964	408 502
Sum opptjent egenkapital		984 828 266	987 649 548
Sum egenkapital		984 928 266	987 749 548
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	14	44 573 765	44 707 706
Sum avsetning for forpliktelser		44 573 765	44 707 706
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	18	2 035 350 779	2 106 990 873
Langsiktig konserngjeld	18	713 816 152	620 024 835
Øvrig langsiktig gjeld	13	87 360 947	65 916 779
Sum annen langsiktig gjeld		2 836 527 878	2 792 932 487

H-2 konsern

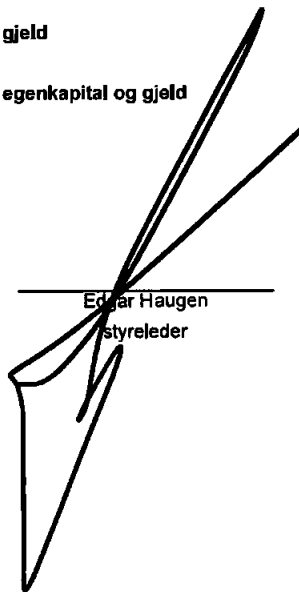
Side 4



Balanse

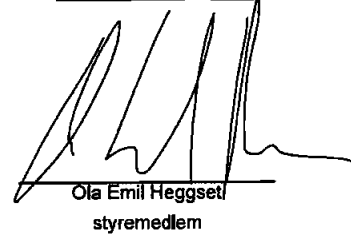
H-2 konsern

	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		22 906 816	11 852 757
Betalbar skatt	14	116 135	7 743 784
Skyldig offentlige avgifter		4 343 495	3 722 145
Annen kortsiktig gjeld	12	20 129 585	26 886 060
Sum kortsiktig gjeld		148 844 985	150 239 203
Sum gjeld		3 029 946 628	2 987 879 396
Sum egenkapital og gjeld		4 014 874 895	3 975 628 944



Edgar Haugen
styreleder

Oslo, 30.06.2025
Styret i H-2 konsern



Ola Emil Heggset
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

H-2 konsern

Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell)

NRS Indirekte metode

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		36 312 225	18 612 382
Ordinære avskrivninger		25 483 799	25 065 332
Nedskrivning anleggsmidler		-10 249 789	27 489 318
Endring i varelager		-58 260	-105 383
Endring i kundefordringer		268 164	1 042 275
Endring i leverandørgjeld		11 054 059	-37 191 646
Endring i andre tidsavgrensingsposter		183 135 437	37 670 035
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		56 334 669	15 278 769
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-9 842 414	120 329 039
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		52 486 497	31 699 530
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-42 644 083	-152 028 569
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		44 909 889	138 035 354
Tilbakebetalinger av egenkapital		8 049	0
Utbetalinger av utbytte		40 233 500	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		4 668 340	138 035 354
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 358 926	1 285 554
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		11 927 294	10 641 740
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		30 286 220	11 927 294

H-2 konsern

Side 6



H-2 konsern

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for mellomstort foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Konsernregnskapet er utarbeidet som en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper ved konsolidering følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Selskap der H-2 Eiendom AS eier minst 50% og har bestemmende innflytelse er konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervsstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er henført til respektive eiendeler.

Investering i de tilknyttede selskap er bokført etter kostmetoden i morselskapet. I konsernregnskapet er tilknyttede selskap vurdert etter egenkapitalmetoden, hvilket innebærer at H-2 Eiendom AS sin andel av resultatet inntektsføres / utgiftsføres i resultatregnskapet og tillegges investeringen i balansen. Positiv differanse mellom investeringens balanseførte verdi og deres anskaffelseskost klassifiseres som "ikke-kontrollerende eierinteresser" i egenkapitalen.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Verdiendringen av sikringsinstrumenter, herunder rentebytteavtale, regnskapsføres ikke. Erverv av av rentebytteavtale balanseføres til beregnet innløsningskursen / kostpris på ervervsstidspunktet.

Kundefordringer

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.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. For anleggskontrakter anvendes løpende inntektsføring. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Gevinst ved salg av aksjer og andeler tas inn i regnskapet ved overtagelse.

Presentasjonsvaluta og omregning av utenlandske selskap

Konsernets presentasjonsvaluta er norske kroner. Utenlandske selskaper som inngår i konsernet og som har annen funksjonell valuta, er omregnet til norske kroner ved at resultatregnskapet er omregnet etter gjennomsnittskurs for året og ved at balansen er omregnet til kurs ved regnskapsårets slutt. Eventuell omregningsdifferanse er ført mot egenkapital.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Konsernet har ikke foretatt avsetning til usatt skatt på merverdier i kjøpte eiendomsaksjeselskaper ved konsolideringen (nettoføring). All merverdi er knyttet til eiendommene. Konsernet omfattes av fritaksmetoden, og det er overveiende sannsynlig at selskapene/konsernet vil selge eiendomsaksjeselskaper i stedet for bygninger.

Note 1 Finansiell Markedarisiko



H-2 konsern benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittisiko

Selskapet har kredittisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være lav. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektfinansiering. Se kontantstrømoppstilling for informasjon om ubenyttet trekkrettighet.



Note 2 Inntekter

	2024	2023
Salginntekter ledere og solceller	450 648	0
Leieinntekter fast eiendom	211 202 139	205 134 297
Andre inntekter	26 868 560	29 932 701
Salgsinntekter hotell	62 072 209	54 346 085
Gevinst ved avgang driftsmidler	0	0
Gevinst ved avgang eiendomsaksjer -andeler	9 091 273	210 128
Sum	<u>309 685 819</u>	<u>289 623 211</u>

I posten "andre inntekter" inngår gebyrer, viderebelastede kostnader og felleskostnader gårder, strøm mv. som alle er relatert til utleie av fast eiendom.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Bokført aksjekapital utgjør kr 100.000,-, og består av 1000 aksjer à pålydende kr 100,- pr aksje

Aksjonærer i selskapet er som følger:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Ragde Eiendom AS	500	50 %
Breidablikk Eiendom AS	500	50 %
Sum	<u>1 000</u>	<u>100 %</u>

Styreleder er Edgar Haugen som er eneaksjonær i morselskapet Ragde Eiendom AS. Ragde Eiendom AS har gjennom aksjonæravtale bestemmende innflytelse og betraktes som morselskap.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtg., revisor og styrehonorar m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	20 031 057	18 407 488
Folketrygdavgifter	1 662 507	1 541 758
Pensjonskostnader	552 715	486 464
Andre ytelser	729 679	505 584
Sum	<u>22 975 958</u>	<u>20 941 294</u>
Gjennomsnittelig antall ansatte	35,5	34

Lønnskostnadene gjelder H-2 Eiendom AS og datterselskapet Sandnessjøen Hotelldrift AS. Bundne bankinnskudd utgjør kr 1 646 431,- som er innestående på skattetrekkskonto ved årets slutt.

Selskapet er pliktig til å tegne tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	2024	2023
Ytelser til daglig leder i Sandnessjøen Hotelldrift AS, Per-Kristian Nystad	1 118 233	0
Ytelser til annen ledende person i Sandnessjøen Hotelldrift AS, Christian Fredrik Sandberg	65 000	
Revisor	2024	2023
Revisjonshonorar	753 324	857 349
Annen bistand	74 725	486 464
Sum revisjonshonorar	<u>828 049</u>	<u>1 343 813</u>



Note 5 Investeringer i tilknyttet selskap

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	Bokført Egenkapital	Balansført verdi	Resultat 2024
Lilletuneveien 3 AS	DD, 50 %	28 038 623		7 485 717
Breiviksenteret AS	DD, 50 %	292 719 436		30 524 829
H-2 Handel Holding AS	50 %	496 981 590	200 050 000	14 073 050
GH Tomt AS	DD, 50 %	28 577 670		1 215 366
Stoa Vest AS	DD, 50 %	240 524 233		8 188 257
Stoa Vest II AS	DD, 50 %	28 506 154		-905 913
Tangerud Eiendom AS	DD, 50 %	22 528 260		1 115 579
Akkumulert resultatandel tilknyttede selskaper			92 508 704	
			292 558 704	

Resultat og bokført egenkapital er hentet fra selskaperens offisielle regnskaper. Investering i tilknyttede selskap er bokført etter kostmetoden. Konsolidering av tilknyttede selskaper skjer etter egenkapitalmetoden. Det ble i 2024 gjennomført en gjeldskonvertering på MNOK 400 i H-2 Handel Holding AS.

Resultatandelen i 2024 er kr 11 852 697,- er inntektsført i konsernet.

Note 6 Annen finansinntekt/kostnad

	2024	2023
SWAP	24 161 670	21 137 874
Annen finansinntekt	2 340 728	385
Annen finanskostnad	-744 985	-9 226 689
Sum	25 757 413	11 911 570

Note 7 Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre/ Inventar	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 801 181 194	3 466 812	18 056 387	232 894 653	3 055 599 046
Aktivering ved fusjon	0	0	0	0	0
Merverdi ved konsolidering	449 469 948	0	0	0	449 469 948
Oppskrivning før 01.01.1999	0	0	0	0	0
Tilgang i året	26 413 711	0	2 841 266	3 727 113	32 982 090
Avgang ved fusjon	0	0	0	0	0
Avgang i året ved salg av selsk	0	0	0	0	0
Avgang i året, til kostpris	-39 732	-2 769 534	0	0	-2 809 266
Anskaffelseskost 31.12.	3 277 025 121	697 279	20 897 653	236 621 766	3 535 241 819
Akk.nedskr. 01.01	-27 489 318	0	0	0	-27 489 318
Akk.nedskr. 31.12	-17 239 529	0	0	0	-17 239 529
Akk. avskr. 01.01	-308 452 461	0	-10 934 959	0	-319 387 420
Akk. avskr. 31.12.	-329 200 816	0	-13 092 637	0	-342 293 453
Balansført verdi pr 31.12	2 930 584 777	697 279	7 805 015	236 621 766	3 175 708 838
Årets nedskrivning	-10 249 789	0	0	0	-10 249 789
Årets avskrivninger	23 326 121	0	2 157 678	0	25 483 799

Note 8 Langsiktige fordringer

	2024	2023
Fordring med forfall over 5 år	14 577 751	12 460 702
Oppussingsbiskudd leietaker	0	0
Fordring på minoritetsaksjonær	0	0
Fordring selskaper forvaltet av Ragde konsern	200	200
Andre langsiktige fordringer		
Sum	14 577 951	12 460 902

**Note 9 Varelager**

	2024	2023
Anskaffelseskost 01.01.2024	903 313	797 930
Innkjøpte varer	9 269 719	7 965 594
Solgte varer	-9 211 459	-7 860 210
Anskaffelseskost 31.12.2024	961 572	903 313

Varelageret består av bevertningsvarer i Sandnessjøen Hotelldrift AS.

Note 10 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer	4 461 029	4 581 399
Avsatt for tap på krav	-1 474 947	-1 327 153
Sum	2 986 082	3 254 246
Innkomet på tidligere tapsførte kundefordringer	-38 765	0
Konstaterte tap på krav	541 710	86 060
Endring avsetning tap på krav	457 636	197 928
Netto kostnadsførte tap på krav	960 581	283 988

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Fordring med forfall innen 1 år		
Til gode mva	0	1 459 180
Selgerkreditt	0	0
Påløpt husleie (omsetn.leie)	5 194 811	14 612 001
Periodisert gårdsregnskap	4 797 603	4 371 059
Forskuddsbetalte kostnader	1 979 827	3 225 251
Påløpt swap-renter	5 043 222	0
P&C	0	562 608
Fordring selskap forvaltet av Ragde	0	0
Andre fordringer	901 491	0
Sum	17 916 954	24 230 099

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Revisjonshonorar	110 000	118 000
Påløpt kostnad	3 450 075	3 555 082
Påløpt gjeldsrente	11 254 137	14 863 330
Påløpt swaprente	0	-399 068
Periodisert gårdsregnskap	0	68 199
Forskuddsbetalt inntekt	781 946	1 025 959
Depositum	231 861	0
P&C	0	3 962 951
Skyldig lønn	3 366 407	3 006 134
Annen kortsiktig gjeld	935 158	685 473
Sum	20 129 585	26 886 060

Note 13 Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til selskap forvaltet av Ragde Eiendom AS	59 399 792	39 158 735
Leieboerinnskudd	23 780 850	22 913 024
Gjeld til minoritetsaksjonær	4 180 305	3 845 020
Annen gjeld	0	0
Sum	87 360 947	65 916 779



Note 14 Skatter

	2024	2023
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Justering eierlid	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	116 135	7 743 784
Endring utsatt skatt i resultat	-1 224 175	2 993 059
Årets skattekostnad	-1 108 041	10 736 842
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	36 312 225	18 612 382
Justering eierlid, res.konsemdrag+	192 822 919	85 047 622
Herav ordinært resultat ansvarlige selskap tilbakeføres	0	0
Tilbakeført interngjevinst / justert gevinst for merverdiene	0	0
Permanente forskjeller	-233 746 404	-86 998 919
Skattemessig overskudd på andel i DL selskap	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-9 525 628	-5 314 524
Fremførbart underskudd	-5 097 423	23 852 461
Grunnlag betalbar skatt	-19 234 311	35 199 022
Herav underskudd til fremføring	-19 762 204	0
Justert grunnlag betalbar skatt	527 893	35 199 022
Betalbar skatt	116 135	7 743 784

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2024	2023
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	673 949 618	211 470 353
Ikke balanseført grunnlag utsatt skatt	0	0
Ornløpsmidler	-1 474 947	-888 648
Kortsiktig gjeld	0	-100 000
Gevinst- og tapskonto	2 309 604	3 196 309
Andre forskjeller	-105 000	0
Underskudd til fremføring	-26 001 140	-10 461 159
Sum	648 678 135	203 216 855
Ikke balanseført grunnlag utsatt skatt som følge av BRL	-446 070 135	0
Sum, grunnlag utsatt skatt	202 608 000	203 216 855
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	44 573 758	44 707 706

Note 15 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2024	100 000	987 649 547	987 749 548
Årets resultat	0	37 420 266	37 420 266
Tilleggsutbytte	0	-40 233 500	-40 233 500
Andre endringer	0	-8 048	-8 048
Egenkapital pr 31.12.2024	100 000	984 828 265	984 928 266

Egenkapitaloppstillingen inkluderer minoritetsinteressene.

Note 16 Transaksjoner med datterselskap og tilknyttet selskap

Alle mellomværender, transaksjoner, interngjevinster mv mellom selskapene i samme konsern er eliminert.

Note 17 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Note 18 Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier

	2024	2023
Långsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 035 350 779	2 106 990 873
Sum	2 035 350 779	2 106 990 873



Balanseført verdi av eiendeler pantsatt		3 175 708 838	3 200 785 262
	Sum	<u>3 175 708 838</u>	<u>3 200 785 262</u>

Gjelden til kreditinstitusjon forfaller i det vesentligste innen fem år etter regnskapsårets avslutning og må fornyes innen hovedforfall. Deler av datterselskaperes aksjer og underliggende eiendommer er stilt som sikkerhet for gjelden.

Konserngjeld og lån til tilknyttet selskap er det ikke avtalt eksakte forfallstidspunkt og følger normale markedsbetingelser.



2024
H-2 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Kontantstrøm
Årsberetning
Revisjonsberetning

Org.nr.: 991 835 423



Resultatregnskap

H-2 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	134 882 623	3 117 177
Sum driftsinntekter		134 882 623	3 117 177
Lønnskostnad	3	6 066 088	6 326 963
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	62 600	62 600
Annen driftskostnad		9 199 731	2 306 208
Sum driftskostnader		15 328 419	8 695 771
Driftsresultat		119 554 204	-5 578 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	90 130 144	120 677 024
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	181 356 381	158 824 769
Annen renteinntekt	6	2 328 251	708 617
Annen finansinntekt	6	19 285 493	2 271 728
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	26 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	148 340 761	131 302 393
Annen rentekostnad	6	145 667 145	124 942 949
Resultat av finansposter		-2 907 637	236 797
Resultat før skattekostnad		116 646 567	-5 341 797
Skattekostnad på resultat	7	-4 471 623	4 777 284
Årsresultat		121 118 190	-10 119 081
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		121 118 190	-10 119 081
Sum overføringer		121 118 190	-10 119 081



Balanse

H-2 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	4 395 121	0
Sum immaterielle eiendeler		4 395 121	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	438 200	500 800
Sum varige driftsmidler		438 200	500 800
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	1 234 031 861	1 534 633 415
Investeringer i annet foretak i samme konsern	5	519 412 275	2 447 119
Lån til foretak i samme konsern	8	1 058 154 721	1 193 208 519
Investeringer i tilknyttet selskap	9	200 050 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		479 848 572	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	5	967 515	967 515
Andre langsiktige fordringer		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		3 492 465 143	3 372 668 590
Sum anleggsmidler		3 497 298 464	3 373 169 390



Balanse

H-2 Eiendom AS

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	8	3 073 499	2 936 333
Andre kortsiktige fordringer		5 043 223	861 676
Konsernfordringer	8	90 130 144	121 542 808
Sum fordringer		98 246 866	125 340 817
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	24 178 762	7 523 578
Sum omløpsmidler		122 425 628	132 864 396
Sum eiendeler		3 619 724 091	3 506 033 785



Balanse

H-2 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	12	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	824 136 773	740 618 582
Sum opptjent egenkapital		824 136 773	740 618 582
Sum egenkapital	12	824 636 759	741 118 568
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	76 502
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 892 671 064	1 966 718 648
Langsiktig konserngjeld	8	728 506 836	634 485 977
Øvrig langsiktig gjeld	14	59 399 792	39 158 735
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 577 692	2 640 363 360
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 348 955	100 034 457
Leverandørgjeld		1 663 594	307 456
Betalbar skatt	7	0	4 769 864
Skyldig offentlige avgifter		511 801	603 216
Annen kortsiktig gjeld		10 985 290	18 760 362
Sum kortsiktig gjeld		114 509 640	124 475 355
Sum gjeld		2 795 087 333	2 764 915 217
Sum egenkapital og gjeld		3 619 724 091	3 506 033 785



Balanse

H-2 Eiendom AS
Oslo, 30.06.2025
Styret i H-2 Eiendom AS

Edgar Haugen
styreleder

Ola Emil Heggset
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

H-2 Eiendom AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		116 646 567	-5 341 797
Ordinære avskrivninger		62 600	62 600
Endring i leverandørgjeld		1 356 138	-4 239 767
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-73 672 545	-85 861 753
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		44 392 761	-95 380 717
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		121 796 554	-172 266 111
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-121 796 554	172 266 111
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		41 528 833	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	297 227 335
Utbetalinger av utbytte		37 600 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag		90 130 144	121 542 808
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		94 058 977	-175 684 527
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16 655 184	-98 799 133
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		7 523 578	106 322 711
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		24 178 762	7 523 578



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for mellomstort foretak og god regnskapsskikk.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspissen Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. I tillegg er det utarbeidet et eget konsernregnskap for H-2 Eiendom AS fra og med 2024. Selskapet samt konsernspissen Ragde Eiendom AS og har forretningskontor i Gladengveien 3b i Oslo.

KONSOLIDERING

Konsernregnskapet inkluderer H-2 Eiendom AS og selskaper som har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %).

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Finansiell Markedsrisiko

H-2 Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

RENTERISIKO



Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

KREDITTRISIKO

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være lav. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

VALUTARISIKO

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

PRISRISIKO

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

LIKVIDITETSRISIKO

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektfinansiering. Se kontantstrømoppstilling for informasjon om ubenyttet trekkrettighet.

Note 2 Inntekter

	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	184 039	0
Andre inntekter	0	3 400
Administrasjonshonorar	3 573 499	2 933 333
Gevinst / tap ved salg av eiendomsaksjer/-andeler	131 125 085	180 444
Sum	134 882 623	3 117 177

I posten administrasjonshonorar gjelder utfaktureringskostnader for forvaltning av konsern- og nærstående selskaper. Leieinntekter inngår leie fra andeler utleid i Åråsen borettslag. I posten "Gevinst / tap ved salg av eiendomsaksjer /-andeler inngår interningevinst for salg av Rotthaugsgaten 1-7 AS og Kirkegaten 5-13 AS og Kirkegaten 23-33 AS.

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	5 231 134	5 450 023
Arbeidsgiveravgift	845 346	866 004
Andre ytelser	-10 393	10 936
Sum	6 066 088	6 326 963

Selskapet har i 2024 sysselsatt 6 årsverk.

Selskapet er pliktig til å tegne tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre. Selskapet har ikke daglig



leder og det er ikke gitt ytelser til styreleder eller styremedlemmer. H-2 Eiendom AS har innkuddsplaner i samsvar med lokale lover. Innkuddsplanen omfatter heltidsansatte og utgjør 5% av lønnen.

Resultatført revisjonshonorar er kr 190 469 hvorav kr 97 063 er ordinær revisjon og kr 93 406 er annen bistand.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsoere, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	626 000	626 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	626 000	626 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	187 800	187 800
= Bokført verdi 31.12.24	438 200	438 200
Årets ordinære avskrivninger	62 600	62 600
Økonomisk levetid	0-10 år	

Note 5 Investering i datterselskaper

	Stemme- /eierandel	Resultat 2024	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
Innstrandveien 7 Invest AS	100,0 %	1 773 199	9 230 464	19 806 306
Håland Næringspark AS	100,0 %	2 410 397	14 855 418	36 649 541
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100,0 %	1 818 958	14 422 307	22 959 097
Fredrik Langes Gt 19/21 Seksjon 2 AS	100,0 %	1 605 209	5 004 393	19 264 612
Hillnor AS	100,0 %	2 832 363	16 100 229	57 872 578
Næringsveien 30 AS	100,0 %	285 726	3 316 061	5 889 940
R1-7 Næring AS	100,0 %	-22 531	286 093	3 448 403
Ganddal Butikkeiendom AS	100,0 %	955 388	4 107 989	15 762 731
Nordlandsmyra AS	100,0 %	4 586 806	36 534 476	60 670 683
H-2 Hotell Kristiansund AS	100,0 %	7 651 377	13 736 734	92 777 050
Breiliveien 41 AS	100,0 %	68 400	16 350 933	1 199 567
1912 Næring 1 AS	100,0 %	428 392	2 565 714	21 293 298
Kristiansund Handelseiendom AS	100,0 %	-2 946 336	30 491 547	86 383 421
Hegdalveien 59/67 Larvik AS	100,0 %	2 429 563	35 724 957	33 822 955
R1-7 BOLIGUTLEIE AS	100,0 %	2 723 108	100 883	101 420
H-2 Utleie Bergen AS	100,0 %	4 958 951	48 740 011	48 128 839
Notodden Butikkeiendom AS	100,0 %	1 033 514	4 611 765	15 761 226
Skedsmo Butikkeiendom AS	100,0 %	1 983 418	8 407 238	33 685 378
Sætreskogveien 4 AS	100,0 %	585 754	3 295 184	28 231 024
Skullerud Butikkeiendom AS	100,0 %	641 575	8 056 767	17 491 730
Talgø Eiendom AS	100,0 %	3 266 573	5 506 539	72 948 441
Langmyra 5 Eiendom AS	100,0 %	310 513	4 296 439	32 217 112
K23-33 BOLIGUTLEIE AS	100,0 %	666 660	250 308	101 420



Langmyra 7 AS	100,0 %	1 107 485	12 192 765	27 823 692
Dæleneggaten 20 AS	100,0 %	540 514	2 458 609	6 444 160
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100,0 %	5 929	112 956	100 000
H-2 Nord Eiendom AS	100,0 %	0	370 973 662	166 788 007
Moflata Butikkeiendom AS	100,0 %	773 672	4 124 400	15 488 823
Rundkjøringa AS	100,0 %	295 414	2 432 303	7 543 774
Notodden Butikkeiendom II AS	100,0 %	150 623	5 812 461	6 947 896
Eurobygg Stokke AS	100,0 %	63 647	2 254 832	2 713 574
Industriveien 14 Skedsmo AS	100,0 %	2 667 241	55 167 192	59 381 526
Syv Søstre Eierselskap AS	90,0 %	347 051	2 419 072	90 000
Langstranda 9 AS	100,0 %	30 434	4 135 920	13 425 479
Moa Handelseiendom II AS	100,0 %	1 951 361	53 297 908	57 484 170
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100,0 %	1 874 734	8 893 043	38 876 912
Romeid 3 AS	100,0 %	1 706 256	11 256 863	28 622 760
Romeid 24 AS	100,0 %	-494 786	1 852 418	3 872 584
Prost Stabels Vei 14 AS	100,0 %	1 994 961	5 845 611	37 292 110
K5-13 TILDELING AS	100,0 %	-22 778	2 076 283	5 909 307
K23-33 Tildeling AS	100,0 %	-100 873	449 211	6 627 433
K5-13 BOLIGUTLEIE AS	100,0 %	-800 597	100 883	101 420
R1-7 Tildeling AS	100,0 %	690 793	1 076 281	22 031 463
Bårnakkveien 1a Harstad AS	DD, 100 %	-2 207 893	13 309 058	
Gideonvegen 4 AS	DD, 100 %	-38 988	3 217 206	
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100 %	974 346	13 212 591	
Nordnorsk Butikkutvik. E. AS	DD, 100 %	255 178	7 501 068	
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100 %	26 181 745	390 545 422	
Ren Molde AS	DD, 100 %	1 583 176	5 958 960	
Ren Narvik Nord AS	DD, 100 %	357 764	2 945 293	
Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100 %	1 493 372	14 079 134	
Snorres gate 35/37 Narvik AS	DD, 100 %	-3 334	1 960 457	
Syv Søstre Næringseiendom AS	DD, 90 %	693 145	4 051 024	
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 90 %	2 135 218	16 907 695	
Syv Søstre Eierselskap AS	DD, 90 %	347 051	2 419 072	
Sandnessjøen Hotell drift AS	DD, 90 %	0	0	
Sum				1 234 031 861

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.

Investering i annet foretak i samme konsern gjelder 207 andeler i Åråsen borettslag à 5000 kr per andel, pluss aktiverte kostnader på andelene. I løpet av 2024 er det solgt 22 andeler.

Investeringer i aksjer og andeler kr 967 515,- består av 6,8% av aksjene i Novikveien 113BSandnessjøen AS. De resterende aksjene eies indirekte av H-2 Eiendom AS gjennom datterselskapene Nordnorsk butikkutvikling AS og Ren Handelseiendommer AS.

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, avregning konsernbidrag forrige regnskapsår og utfaktureringsadministrasjonshonorar.



Det er nedskrevet verdier for andelene i Åråsen borettslag med MNOK 15, samt reversert to nedskrivninger på aksjer i 2024 på totalt MNOK 13. Moa Handelseiendommer II AS er ble nedskrevet med MNOK 18 i 2023 og er reversert med MNOK 7 i 2024, mens Talgø Eiendom AS ble nedskrevet med MNOK 8 i 2023, denne er reversert med MNOK 6 i 2024. Netto nedskrivninger i 2024 er MNOK 2.

Note 6 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Netto positiv resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV	90 130 144	120 677 024
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	181 356 381	158 824 769
Annen renteinntekt	2 328 251	708 617
Annen finansinntekt	19 285 493	2 271 728
Sum finansinntekter	293 100 270	282 482 138
Finanskostnader	2024	2023
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2 000 000	26 000 000
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	148 340 761	131 302 393
Annen rentekostnad	145 667 145	124 942 949
Sum finanskostnader	296 007 907	282 245 342



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	4 769 864
Endring i utsatt skatt	-4 471 623	7 420
Skattekostnad ordinært resultat	-4 471 623	4 777 284
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	116 646 567	-5 341 797
Permanente forskjeller	-227 102 273	-94 486 080
Endring i midlertidige forskjeller	69 838	-33 731
Mottatt konsernbidrag	90 130 144	121 542 808
Skattepliktig inntekt	-20 255 724	21 681 200
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-19 828 632	-21 969 554
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	19 828 632	26 739 418
Sum betalbar skatt i balansen	0	4 769 864

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	117 688	131 061	13 373
Fordringer	-60 648	-60 648	0
Gevinst – og tapskonto	225 860	282 325	56 465
Avsetninger mv	-5 000	-5 000	0
Sum	277 900	347 738	69 838
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 255 724	0	20 255 724
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-19 977 824	347 738	20 325 562
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-4 395 121	76 502	4 471 624

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 058 154 721	1 193 208 519
Kundefordringer konsern	3 073 499	2 936 333
Andre kortsiktige fordringer konsern	90 130 144	121 542 808
Sum	1 151 358 364	1 317 687 661
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	728 506 836	634 485 977
Leverandørgjeld innen konsern	-51 610	0
Sum	728 455 226	634 485 977

Langsiktig konsernfordring og -gjeld er mot datterselskaper, konsernspissen Ragde Eiendom AS og



tilknyttede selskaper og følger normale markedsbetingelser. Det er ikke avtalt dato for innfrielse eller stilt sikkerhet for fordringer og gjeld.

Note 9 Investering i tilknyttede selskap

	Stemme- /eierandel	Resultat 2024	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
STOA VEST II AS	DD, 50%	-905 913	28 506 154	
LILLETUNEVEIEN 3 AS	DD, 50%	7 485 717	28 038 623	
H-2 Handel Holding AS	50%	14 073 050	496 991 590	200 050 000
Tangerud Eiendom AS	DD, 50%	1 115 579	22 528 260	
Breviksentret AS	DD, 50%	30 524 829	292 719 436	
Stoa Vest AS	DD, 50%	8 188 257	240 524 233	
GH Tomt AS	DD, 50%	1 215 366	28 577 670	
Sum				200 050 000

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

Samtlige av de overnevnte selskapene er direkte eid 50% av Ragde Eiendom AS og 50% av H-2 Eiendom AS og dermed indirekte eid 75% av Ragde Eiendom AS som har bestemmende innflytelse i H-2 Eiendom AS med aksjonæravtale.

Note 10 Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom H-2 Eiendom AS, utvalgte datterselskaper og DNB 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. Innskuddet på konsernkonto i DNB per 31.12.2024 er kr 5 860 335,-

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 081 707.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I H-2 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Breidablikk Eiendom Lillestrøm AS	500	50,0	50,0
Ragde Eiendom AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

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 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	0	399 986	740 618 582	741 118 568
Årets resultat				121 118 190	121 118 190
Tilleggsutbytte				-37 600 000	-37 600 000
Pr 31.12.2024	100 000	0	399 986	824 136 773	824 636 759

Note 13 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 892 671 064	1 966 718 648
Sum	1 892 671 064	1 966 718 648
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 234 031 861	1 534 633 415
Sum	1 234 031 861	1 534 633 415

Gjelden til kredittinstitusjon forfaller i det vesentligste innen fem år etter regnskapsårets avslutning og må fornyes innen hovedforfall. Deler av datterselskapenes aksjer og underliggende eiendommer er stilt som sikkerhet for gjelden.

Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består av gjeld til H-2 Danmark AS, et selskap under forvaltning av Ragde konsern. Det er ikke etablert sikkerhet for lånet og det forventes at det vesentlige forfaller etter mer enn 5 år.