



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	21.08.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	288 453 098	94 935 257
Sum inntekter		288 453 098	94 935 257
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	209 804	62 918
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	62 600	44 486
Annen driftskostnad	7	6 332 934	2 849 020
Sum kostnader		6 605 338	2 956 424
Driftsresultat		281 847 760	91 978 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	58 662 277	111 568 492
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		111 968 607	80 109 669
Annen renteinntekt		587 699	4 497 368
Annen finansinntekt		28 201 104	
Sum finansinntekter		199 419 688	196 175 528
Rentekostnad til foretak i samme konsern		74 537 757	31 804 998
Annen rentekostnad		67 691 249	51 491 403
Annen finanskostnad		799	25 579 667
Sum finanskostnader		142 229 805	108 876 069
Netto finans		57 189 883	87 299 460
Ordinært resultat før skattekostnad		339 037 643	179 278 292
Skattekostnad	9, 10	11 401 936	18 610 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 635 706	160 668 073
Årsresultat		327 635 707	160 668 071
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		80 000 000	60 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag		7 747 110	6 032 979
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 888 597	94 635 092
Sum overføringer og disponeringer		327 635 707	160 668 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	563 400	
Sum varige driftsmidler		563 400	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 11	1 548 195 574	1 516 174 600
Investering i annet foretak i samme konsern	8, 11	1 417 875	
Lån til foretak i samme konsern	11	2 109 194 260	1 415 298 704
Investeringer i tilknyttet selskap	11, 12	50 000	50 000
Andre fordringer	13	7 619 800	21 874 003
Sum finansielle anleggsmidler		3 666 477 510	2 953 397 307
Sum anleggsmidler		3 667 040 910	2 953 397 307
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	14	175 359	780 465
Konsernfordringer	11	59 829 921	143 702 671
Sum fordringer		60 005 280	144 483 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	106 322 711	741 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 322 711	741 732
Sum omløpsmidler		166 327 991	145 224 868
SUM EIENDELER		3 833 368 901	3 098 622 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	16, 17	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	17	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	750 737 663	503 101 956
Sum opptjent egenkapital		750 737 663	503 101 956
Sum egenkapital		751 237 649	503 601 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	69 082	42 574
Sum avsetninger for forpliktelser		69 082	42 574
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	1 985 552 663	1 510 736 174
Langsiktig konserngjeld	11	952 011 786	895 826 983
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 564 449	2 406 563 157
Sum langsiktig gjeld		2 937 633 531	2 406 605 731
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt, Limit: kr 100 000 000,-		100 060 704	148 650 944
Leverandørgjeld		4 547 223	874 230
Betalbar skatt	9	9 190 346	16 937 325
Skyldige offentlige avgifter		1 238 109	1 274 933
Kortsiktig konserngjeld	11	20 081 083	14 729 112
Annen kortsiktig gjeld	19	9 380 256	5 947 957
Sum kortsiktig gjeld		144 497 721	188 414 501
Sum gjeld		3 082 131 252	2 595 020 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 833 368 901	3 098 622 175



Noter 2022 H-2 EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

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:

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.

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap.

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 2021 til 2022.



Note 1 - Inntekter

	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom	0	0
Andre inntekter	64 940	0
Gevinst / tap ved salg eiendomsaksjer / - andeler	288 243 158	94 935 257
Gevist / tap ved salg anleggsmidler	145 000	0
SUM	288 453 098	94 935 257

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

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Andre ytelser	209 804	62 918
Sum	209 804	62 918

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

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 - Anleggsmidler

	Driftsløst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	0
Tilgang i året	626 000	626 000
Avgang i året, til kostpris	0	0
Anskaffelseskost 31.12	626 000	626 000
Akk avskrivninger 01.01	0	0
Akk avskrivninger 31.12	-62 600	-62 600
Balanseført verdi pr 31.12	563 400	563 400
Årets avskrivninger	62 600	62 600
Avskrivningsplan	lineær	
Avskrivningssats	20 %	

Note 7 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	0	72 188
Andre tjenester	0	30 000
Sum godtgjørelse til revisor	0	102 188

Mer om ytelser til revisjon

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



Note 8 - Investering i datterselskap

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balansført verdi	Resultat 2022
1912 Næring 1 AS	100 %	2 240 605	21 293 298	668 987
Breiliveien 41 AS	100 %	8 425 454	1 199 567	901 741
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100 %	14 297 636	22 959 097	1 430 831
Dælenenggaten 20 AS	100 %	3 868 757	6 444 160	339 952
Eurobygg Stokke AS	100 %	1 809 545	2 713 574	340 440
Fredrik Langes gate 19-21 seksjon 2 AS	100 %	4 722 274	19 264 612	1 550 758
Ganddal Butikkeiendom AS	100 %	3 162 423	15 762 731	889 262
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100 %	102 040	100 000	3 857
H-2 Hotell Kristiansund AS	100 %	13 200 155	92 777 050	7 408 909
H-2 Nord Eiendom AS	100 %	377 473 662	168 390 388	-752 470
H-2 Utleie Bergen AS	100 %	53 185 801	48 128 839	3 582 069
Hegdalveien 59/67 Larvik AS	100 %	34 398 452	33 822 955	1 407 404
Hillnor AS	100 %	13 787 615	57 872 578	2 870 223
Håland Næringsbygg AS	100 %	10 734 036	36 649 541	2 901 032
Industriveien 14 Skedsmo AS	100 %	54 531 132	59 381 526	2 052 610
Innstrandveien 7 Invest AS	100 %	9 115 356	18 203 924	2 017 780
Kirkegaten 23-33 AS	100 %	6 119 219	84 842 909	2 539 982
Kirkegaten 5-13 AS	100 %	14 113 786	73 866 343	2 937 148
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100 %	7 034 628	38 876 912	1 778 456
Kristiansund Handelseiendom AS	100 %	40 411 802	86 383 421	-806 221
Langmyra 5 Eiendom AS	100 %	2 540 352	32 217 112	-151 457
Moa Handelseiendom II AS	100 %	43 234 175	68 484 170	8 088 290
Moflata Butikkeiendom AS	100 %	3 297 768	15 488 823	753 320
Nordlandsmyra AS	100 %	34 925 210	60 670 683	4 480 058
Notodden Butikkeiendom AS	100 %	4 534 407	15 761 226	1 038 269
Notodden Butikkeiendom II AS	100 %	5 258 287	6 947 896	447 452
Novikveien 113b Sandnessjøen AS	100 %	1 230 616	967 515	1 710 394
Næringsveien 30 AS	100 %	2 420 071	5 889 940	710 648
Langmyra 7 AS	100 %	10 570 659	27 823 692	1 377 724
Prestøya 1 Lom AS	100 %	2 139 195	1 655 350	101 763
Prost Stabelsvei 14 AS	100 %	5 680 498	37 292 110	1 627 952
Romeid 24 AS	100 %	-62 199	3 872 584	-3555 722
Romeid 3 AS	100 %	9 731 462	28 622 760	1 078 013
Rotthaugsgaten 1-7 AS	100 %	5 587 249	191 577 942	8 119 780
Rundkjøringa AS	100 %	1 861 539	7 543 774	536 564
Skedsmo Butikkeiendom AS	100 %	8 393 353	33 685 378	1 857 428
Skullerud Butikkeiendom AS	100 %	7 860 312	17 491 730	763 411
Syv Søstre Eierselskap AS	90 %	2 419 072	90 000	1 558 330
Sætreskogveien 4 AS	100 %	3 229 366	28 231 024	1 085 745
Talgø Eiendom AS	100 %	4 829 552	74 948 441	1 904 646
Båmakkveien 1a Harstad AS	DD, 100 %	15 325 614		720 610
Gideonvegen 4 AS	DD, 100 %	3 268 127		146 275
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100 %	11 686 885		-886 274
Nordnorsk Butikkutvik. E. AS	DD, 100 %	7 038 265		124 834
Oljeberget AS	DD, 100 %	430 887		21 758
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100 %	390 214 211		80 787 509
Ren Molde AS	DD, 100 %	5 592 444		1 341 079
Ren Narvik Nord AS	DD, 100 %	2 815 639		515 587
Sandnessjøen Hotell drift AS	DD, 90 %	-9 674 888		-6 707 057
Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100 %	13 966 210		1 341 906
Snorres gate 35/37 Narvik AS	DD, 100 %	1 755 151		-34 078
Syv Søstre Næringsseiendom AS	DD, 90 %	2 598 844		1 032 948
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 90 %	13 181 987		3 311 832
			1 548 195 574	

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 231 andeler i Åråsen borettslag à 5000 kr per andel.

Inntekter på investeringer i datterselskaper gjelder inntektsført konsernbidrag for 2022.

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 9 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	339 037 643	179 278 292
Konsernbidrag	58 662 277	111 684 034
+/- Permanente forskjeller	(345 872 940)	(206 370 416)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(120 491)	130 520
Årets skattegrunnlag	51 706 489	84 722 431
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	11 375 428	18 638 935
Sum	11 375 428	18 638 935
+/- Endring i utsatt skatt	26 508	(28 714)
Skattekostnad i resultatregnskapet	11 401 936	18 610 221
Betalbar skatt i skattekostnad	11 375 428	18 638 935
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(2 185 082)	(1 701 610)
Betalbar skatt i balansen	9 190 346	16 937 325

Note 10 - 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(96 718)	101 226	(197 944)
Omløpsmidler	(145 899)	(135 125)	(10 774)
Kortsiktig gjeld	(5 000)	(5 000)	0
Gevinst- og tapskonto	441 133	352 906	88 227
Sum midlertidige forskjeller	193 516	314 007	(120 491)
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	42 574	69 082	(26 508)

Note 11 - 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 12 - Investering i tilknyttet selskap / datterselskap indirekte eie

Selskap	Stemme- / eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat 2022
Lilletuneveien 3 AS	DD, 50 %	25 132 871		8 070 066
Breviksentret AS	DD, 50 %	290 329 675		24 778 406
H-2 Handel Holding AS	50 %	17 096 014	50 000	-2 249 873
GH Tomt AS	DD, 50 %	25 106 602		818 059
Stoa Vest AS	DD, 50 %	231 768 423		13 059 320
Stoa Vest II AS	DD, 50 %	26 315 232		1 740 280
Tangerud Eiendom AS	DD, 50 %	20 604 442		695 038
			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 13 - Langsiktige fordringer

	2022	2021
Fordring på mindretallsaksjonær	0	14 746 017
Fordring på selskap under forvaltning av Ragde konsern	7 619 600	7 127 786
Depositum	200	200
Andre fordringer	0	0
SUM	7 619 800	21 874 003

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

Note 14 - Andre fordringer

	2022	2021
Påløpt swap rente	175 359	0
Andre fordringer	0	780 465
Sum	175 359	780 465

Note 15 - Konsernkonto

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. Innskudd på konsernkonto i DNB per 31.12.2022 er kr 105 620 743,-

Bundne midler på skattetrekkskonto per 31.12.2022 er kr 487 131,-



Note 16 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000,00
Sum	1 000		100 000,00

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

Mer om aksjer og aksjeeiere

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

Note 17 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2022	100 000	399 986	503 101 956	503 601 942
Tilleggsutbytte	0	0	-80 000 000	-80 000 000
Årets resultat	0	0	327 740 207	327 740 207
Egenkapital pr 31.12.2022	100 000	399 986	750 842 163	751 342 149

Note 18 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 985 552 663	1 510 736 174
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	1 985 552 663	1 510 736 174
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 548 245 574	1 516 224 600
Sum	1 548 245 574	1 516 224 600

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

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpt revisjonshonorar	5 000	5 000
Påløpt rente	9 364 881	5 858 226
P&C	10 375	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	27 419
Annen gjeld	0	57 312
Sum	9 380 256	5 947 957

Note 20 - 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 2022 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 2022 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 339 037 643 før skatt. Vesentlig for overskuddet var gevinst ved salg av eiendomsaksjeselskaper med kr 288 243 158 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 2022 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	80 000 000
Konsernbidrag	kr	7 747 110
Overført til annen egenkapital	kr	239 888 597
Årsresultat	kr	327 635 707

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 21.08.2023

For styret:

Edgar Haugen jr.
Styrets leder

Ola Emil Heggset

Thor Wiig



Kontantstrømoppstilling H-2 EIENDOM AS

	Note	2022	2021
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		327 635 707	160 668 071
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(288 388 158)	(94 935 258)
+ Ordinære avskrivninger		62 600	44 486
+/- Endring i utsatt skatt		26 508	(28 714)
Tilført fra årets virksomhet		<u>39 336 657</u>	<u>65 748 585</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		3 672 993	(4 348 083)
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		<u>36 748 236</u>	<u>(120 334 331)</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>79 757 886</u>	<u>(58 933 828)</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		(481 000)	0
+/- Endring andre investeringer		<u>(424 837 044)</u>	<u>51 699 718</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(425 318 044)</u>	<u>51 699 718</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		482 411 053	(39 901 953)
- Utbytte		(80 000 000)	(60 000 000)
+/- Konsernbidrag		<u>48 730 085</u>	<u>103 949 445</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>451 141 138</u>	<u>4 047 492</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		741 731	3 928 349
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>105 580 980</u>	<u>(3 186 618)</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>106 322 711</u>	<u>741 730</u>



Til generalforsamlingen i H-2 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for H-2 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 327 635 707. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (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.

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

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

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



Side 1 av 2
Medlem av
Den norske Revisorforening



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 ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Moss, den 24. august 2023

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor