



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Morten Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 117 177	288 453 098
Sum inntekter		3 117 177	288 453 098
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 326 963	209 804
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	62 600	62 600
Annen driftskostnad		2 306 208	6 332 934
Sum kostnader		8 695 771	6 605 338
Driftsresultat		-5 578 593	281 847 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	120 677 024	58 662 277
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	158 824 769	111 968 607
Annen renteinntekt	4	708 617	587 699
Annen finansinntekt	4	2 271 728	28 201 104
Sum finansinntekter		282 482 138	199 419 687
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	26 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	131 302 393	74 537 757
Annen rentekostnad	4	124 942 949	67 691 249
Annen finanskostnad			799
Sum finanskostnader		282 245 342	142 229 805
Netto finans		236 797	57 189 883
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 341 797	339 037 643
Skattekostnad på resultat	5	4 777 284	11 401 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 119 081	327 635 706
Årsresultat		-10 119 081	327 635 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 119 081	327 635 706



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-10 119 081	327 635 706
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			80 000 000
Konsernbidrag			7 747 110
Avsatt til annen egenkapital		-10 119 081	239 888 597
Sum overføringer og disponeringer		-10 119 081	327 635 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	500 800	563 400
Sum varige driftsmidler		500 800	563 400
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 534 633 415	1 548 195 574
Investering i annet foretak i samme konsern	3	2 447 119	1 417 875
Lån til foretak i samme konsern	6	1 193 208 519	1 467 832 439
Investeringer i tilknyttet selskap	7	50 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		641 361 821	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	3	967 515	
Andre langsiktige fordringer		200	7 619 800
Sum finansielle anleggsmidler		3 372 668 590	3 666 477 510
Sum anleggsmidler		3 373 169 390	3 667 040 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		861 676	175 359
Konsernfordringer	6, 6	124 479 141	58 829 921
Sum fordringer		125 340 817	60 005 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 523 578	106 322 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 523 578	106 322 711
Sum omløpsmidler		132 864 396	166 327 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		3 506 033 785	3 833 368 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	10		
Annen innskutt egenkapital	10	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	740 618 582	750 737 663
Udekket tap	10		
Sum opptjent egenkapital		740 618 582	750 737 663
Sum egenkapital	10	741 118 568	751 237 649

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	76 502	69 082
Sum avsetninger for forpliktelser		76 502	69 082

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 966 718 648	1 985 552 663
Langsiktig konserngjeld	6	634 485 977	952 011 786
Øvrig langsiktig gjeld	12	39 158 735	
Sum annen langsiktig gjeld		2 640 363 360	2 937 564 449

Sum langsiktig gjeld		2 640 439 862	2 937 633 531
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		100 034 457	100 060 704
Leverandørgjeld		307 456	4 547 223
Betalbar skatt	5	4 769 864	9 190 346
Skyldig offentlige avgifter		603 216	1 238 109
Kortsiktig konserngjeld	6		20 081 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		18 760 362	9 380 256
Sum kortsiktig gjeld		124 475 355	144 497 721
Sum gjeld		2 764 915 217	3 082 131 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 506 033 785	3 833 368 901



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639881

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 117 177	288 453 098
Sum inntekter		3 117 177	288 453 098
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 326 963	209 804
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	62 600	62 600
Annen driftskostnad		2 306 208	6 332 934
Sum kostnader		8 695 771	6 605 338
Driftsresultat		-5 578 593	281 847 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	120 677 024	58 662 277
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	158 824 769	111 968 607
Annen renteinntekt	4	708 617	587 699
Annen finansinntekt	4	2 271 728	28 201 104
Sum finansinntekter		282 482 138	199 419 687
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	26 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	131 302 393	74 537 757
Annen rentekostnad	4	124 942 949	67 691 249
Annen finanskostnad			799
Sum finanskostnader		282 245 342	142 229 805
Netto finans		236 797	57 189 883
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-5 341 797	339 037 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 777 284	11 401 936
Årsresultat		-10 119 081	327 635 706
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 119 081	327 635 706
Totalresultat		-10 119 081	327 635 706
Overføringer og disponeringer			



Tilleggsutbytte		80 000 000
Konsernbidrag		7 747 110
Avsatt til annen egenkapital	-10 119 081	239 888 597
Sum overføringer og disponeringer	-10 119 081	327 635 707



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	500 800	563 400
Sum varige driftsmidler		500 800	563 400
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 534 633 415	1 548 195 574
Investering i annet foretak i samme konsern	3	2 447 119	1 417 875
Lån til foretak i samme konsern	6	1 193 208 519	1 467 832 439
Investeringer i tilknyttet selskap	7	50 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		641 361 821	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	3	967 515	
Andre langsiktige fordringer		200	7 619 800
Sum finansielle anleggsmidler		3 372 668 590	3 666 477 510
Sum anleggsmidler		3 373 169 390	3 667 040 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		861 676	175 359
Konsernfordringer	6, 6	124 479 141	58 829 921
Sum fordringer		125 340 817	60 005 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	7 523 578	106 322 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 523 578	106 322 711
Sum omløpsmidler		132 864 396	166 327 991



SUM EIENDELER		3 506 033 785	3 833 368 901
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	10		
Annen innskutt egenkapital	10	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	740 618 582	750 737 663
Udekket tap	10		
Sum opptjent egenkapital		740 618 582	750 737 663
Sum egenkapital	10	741 118 568	751 237 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	76 502	69 082
Sum avsetninger for forpliktelser		76 502	69 082
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	1 966 718 648	1 985 552 663
Langsiktig konserngjeld	6	634 485 977	952 011 786
Øvrig langsiktig gjeld	12	39 158 735	
Sum annen langsiktig gjeld		2 640 363 360	2 937 564 449
Sum langsiktig gjeld		2 640 439 862	2 937 633 531
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		100 034 457	100 060 704
Leverandørgjeld		307 456	4 547 223
Betalbar skatt	5	4 769 864	9 190 346
Skyldig offentlige avgifter		603 216	1 238 109
Kortsiktig konserngjeld	6		20 081 083
Annen kortsiktig gjeld		18 760 362	9 380 256
Sum kortsiktig gjeld		124 475 355	144 497 721
Sum gjeld		2 764 915 217	3 082 131 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 506 033 785	3 833 368 901



Organisasjonsnr: 991 835 423
H-2 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



2023
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	2023	2022
Annen driftsinntekt		3 117 177	288 453 098
Sum driftsinntekter		3 117 177	288 453 098
Lønnskostnad	1	6 326 963	209 804
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	62 600	62 600
Annen driftskostnad		2 306 208	6 332 934
Sum driftskostnader		8 695 771	6 605 338
Driftsresultat		-5 578 593	281 847 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	120 677 024	58 662 277
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	158 824 769	111 968 607
Annen renteinntekt	4	708 617	587 699
Annen finansinntekt	4	2 271 728	28 201 104
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	26 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	131 302 393	74 537 757
Annen rentekostnad	4	124 942 949	67 691 249
Annen finanskostnad		0	799
Resultat av finansposter		236 797	57 189 883
Resultat før skattekostnad		-5 341 797	339 037 643
Skattekostnad på resultat	5	4 777 284	11 401 936
Årsresultat		-10 119 081	327 635 707
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	80 000 000
Mottatt konsernbidrag		0	-7 747 110
Avsatt til annen egenkapital		-10 119 081	239 888 597
Sum overføringer		-10 119 081	327 635 707



Balanse

H-2 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	500 800	563 400
Sum varige driftsmidler		500 800	563 400
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 534 633 415	1 548 195 574
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	2 447 119	1 417 875
Lån til foretak i samme konsern	6	1 193 208 519	1 467 832 439
Investeringer i tilknyttet selskap	7	50 000	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		641 361 821	641 361 821
Investeringer i aksjer og andeler	3	967 515	0
Andre langsiktige fordringer		200	7 619 800
Sum finansielle anleggsmidler		3 372 668 590	3 666 477 510
Sum anleggsmidler		3 373 169 390	3 667 040 910
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	6	2 936 333	0
Andre kortsiktige fordringer		861 676	175 359
Konsernfordringer	6	121 542 808	58 829 921
Sum fordringer		125 340 817	60 005 280
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 523 578	106 322 711
Sum omløpsmidler		132 864 396	166 327 991
Sum eiendeler		3 506 033 785	3 833 368 901

H-2 Eiendom AS

Side 3



Balanse

H-2 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	399 986	399 986
Sum innskutt egenkapital		499 986	499 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	740 618 582	750 737 663
Sum opptjent egenkapital		740 618 582	750 737 663
Sum egenkapital	10	741 118 568	751 237 649
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	76 502	69 082
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 966 718 648	1 985 552 663
Langsiktig konserngjeld	6	634 485 977	952 011 786
Øvrig langsiktig gjeld	12	39 158 735	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 640 363 360	2 937 564 449
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 034 457	100 060 704
Leverandørgjeld		307 456	4 547 223
Betalbar skatt	5	4 769 864	9 190 346
Skyldig offentlige avgifter		603 216	1 238 109
Konserngjeld	6	0	20 081 083
Annen kortsiktig gjeld		18 760 362	9 380 256
Sum kortsiktig gjeld		124 475 355	144 497 721
Sum gjeld		2 764 915 217	3 082 131 252
Sum egenkapital og gjeld		3 506 033 785	3 833 368 901



Balanse

H-2 Eiendom AS
Oslo, 10.07.2024
Styret i H-2 Eiendom AS

Edgar Haugen
styreleder

Ola Emil Heggset
styremedlem

Thor Wiig
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

H-2 Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-5 341 797	339 037 643
Periodens betalte skatt		0	11 375 428
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-288 388 158
Ordinære avskrivninger		62 600	62 600
Endring i leverandørgjeld		-4 239 767	3 672 993
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-85 861 753	36 748 236
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-95 380 717	79 757 886
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	145 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	626 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-172 266 111	424 837 044
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		172 266 111	-425 318 044
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	482 411 052
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		297 227 335	0
Utbetalinger av utbytte		0	80 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		0	-9 932 192
Utbetalinger av konsernbidrag		-121 542 808	-58 662 277
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-175 684 527	451 141 137
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-98 799 133	105 580 979
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		106 322 711	741 732
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		7 523 578	106 322 711



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. Konsernspissen er Ragde Eiendom AS og har forretningskontor i gladengveien 3b i Oslo.

DRIFTSINNETEKTER

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

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	5 450 023	0
Arbeidsgiveravgift	866 004	0
Andre ytelser	10 936	0
Sum	6 326 963	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 6 årsverk.

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

Resultatført revisjonshonorar er kr 204 781 hvorav kr 119 581 er ordinær revisjon og kr 85 200 er annen bistand.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløse, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	626 000	626 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	626 000	626 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	125 200	125 200
= Bokført verdi 31.12.23	500 800	500 800
Årets ordinære avskrivninger	62 600	62 600
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 Investering i datterselskaper

	Stemme- /eierandel	Resultat 2023	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
Innstrandveien 7 Invest AS	100,0 %	2 105 347	9 171 026	18 203 924
Håland Næringspark AS	100,0 %	2 996 741	13 730 777	36 649 541
Dagligvarebygg Sandnessjøen AS	100,0 %	1 728 529	14 365 869	22 959 097
Fredrik Langes Gt 19/21 Seksjon 2 AS	100,0 %	1 652 454	4 862 671	19 264 612
Hillnor AS	100,0 %	3 050 051	14 984 435	57 872 578
Næringsveien 30 AS	100,0 %	642 937	3 063 009	5 889 940
Prestøya 1 Lom AS	100,0 %	131 900	2 138 851	1 655 350
Ganddal Butikkeiendom AS	100,0 %	918 503	4 080 927	15 762 731
Nordlandsmyra AS	100,0 %	5 165 058	35 630 620	60 670 683
H-2 Hotell Kristiansund AS	100,0 %	6 981 708	13 506 291	92 777 050
Breiliveien 41 AS	100,0 %	283 934	15 677 928	1 199 567



1912 Næring 1 AS	100,0 %	634 197	2 412 968	21 293 298
Kristiansund Handelseiendom AS	100,0 %	-10 636 044	31 191 762	86 383 421
Hegdalseveien 59/67 Larvik AS	100,0 %	2 037 002	35 122 536	33 822 955
Kirkegaten 5-13 AS	100,0 %	2 299 716	13 957 925	73 866 343
H-2 Utleie Bergen AS	100,0 %	16 982 175	51 003 471	48 128 839
Notodden Butikkeiendom AS	100,0 %	1 088 768	4 575 809	15 761 226
Kirkegaten 23-33 AS	100,0 %	2 661 422	5 734 150	84 842 909
Skedsmo Butikkeiendom AS	100,0 %	1 905 905	8 404 894	33 685 378
Sætreskogveien 4 AS	100,0 %	2 727 711	3 241 596	28 231 024
Skullerud Butikkeiendom AS	100,0 %	495 054	7 974 501	17 491 730
Talgø Eiendom AS	100,0 %	3 615 884	5 189 350	66 948 441
Langmyra 5 Eiendom AS	100,0 %	905 330	3 477 387	32 217 112
Rotthaugsgaten 1-7 AS	100,0 %	7 711 349	5 259 114	191 577 942
Langmyra 7 AS	100,0 %	1 379 466	11 301 437	27 823 692
Dælenenggaten 20 AS	100,0 %	517 345	4 386 102	6 444 160
H-2 Eiendom Hylle 3 AS	100,0 %	4 987	107 027	100 000
H-2 Nord Eiendom AS	100,0 %	0	370 973 662	168 390 389
Moflata Butikkeiendom AS	100,0 %	781 299	4 079 067	15 488 823
Rundkjøringa AS	100,0 %	511 001	2 372 540	7 543 774
Notodden Butikkeiendom li AS	100,0 %	480 414	5 738 701	6 947 896
Eurobygg Stokke AS	100,0 %	251 079	2 060 625	2 713 574
Industriveien 14 Skedsmo AS	100,0 %	10 035 573	54 871 238	59 381 526
Syv Søstre Eierselskap AS	90,0 %	903 503	2 419 072	90 000
Langstranda 9 AS	100,0 %	1 057 174	4 105 486	13 405 355
Moa Handelseiendom II AS	100,0 %	1 822 026	52 542 433	50 484 170
Knut Hamsundsvei Bodø AS	100,0 %	1 782 144	8 816 772	38 876 912
Romeid 3 AS	100,0 %	1 509 323	10 481 124	28 622 760
Romeid 24 AS	100,0 %	663 973	423 655	3 872 584
Prost Stabels Vei 14 AS	100,0 %	1 828 947	5 764 823	37 292 110
Bårnakkveien 1a Harstad AS	DD, 100 %	-645 493	14 843 859	
Gideonvegen 4 AS	DD, 100 %	5 560	3 153 210	
Handelseiendom Brønnøysund AS	DD, 100 %	1 275 559	12 962 444	
Nordnorsk Butikkutvik. E. AS	DD, 100 %	207 625	7 245 890	
Ren Handelseiendommer AS	DD, 100 %	22 665 459	390 468 646	
Ren Molde AS	DD, 100 %	1442 232	5788 082	
Ren Narvik Nord AS	DD, 100 %	-484 304	2 883 440	
Sjøgata 58 Fauske AS	DD, 100 %	1 462 280	14 021 458	
Snorres gate 35/37 Narvik AS	DD, 100 %	-24 637	1 869 210	
Syv Søstre Næringseiendom AS	DD, 100 %	733 658	3 364 609	
Syv Søstre Hotelleiendom AS	DD, 100 %	1 378 332	15 151 403	
Sandnessjøen Hotelldrift AS	DD, 100 %	475 940	5 490 427	

Sum

1 534 633 415

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 229 andeler i Åråsen borettslag à 5000 kr per andel,



pluss aktiverte kostnader på andelene. To andeler er solgt i løpet av 2023.

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 utfakturering av administrasjonshonorar.

Det er gjort to nedskrivninger på aksjer i 2023 på totalt MNOK 26. Moa Handelseiendommer II AS er nedskrevet med MNOK18 og Talgø Eiendom AS med MNOK 8.

Lånene er renteberegnet etter markedsbetingelser.

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Netto positiv resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV	120 677 024	58 662 277
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	158 824 769	111 968 607
Annen renteinntekt	708 617	587 699
Annen finansinntekt	2 271 728	0
Sum finansinntekter	282 482 138	171 218 583
Finanskostnader	2023	2022
Nedskrivning av finansielle eiendeler	26 000 000	0
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	131 302 393	74 537 757
Annen rentekostnad	124 942 949	67 691 249
Sum finanskostnader	282 245 342	142 229 006



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 769 864	11 375 428
Endring i utsatt skattefordel	7 420	26 508
Skattekostnad ordinært resultat	4 777 284	11 401 936
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 341 797	339 037 642
Permanente forskjeller	-94 486 080	-345 872 940
Endring i midlertidige forskjeller	-33 731	-120 491
Mottatt konsernbidrag	121 542 808	58 662 277
Skattepliktig inntekt	21 681 200	51 706 488
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-21 969 554	-2 185 082
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	26 739 418	11 375 428
Sum betalbar skatt i balansen	4 769 864	9 190 346

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	131 061	101 226	-29 835
Fordringer	-60 648	-135 125	-74 477
Gevinst – og tapskonto	282 325	352 906	70 581
Avsetninger mv	-5 000	-5 000	0
Sum	347 738	314 007	-33 731
Grunnlag for utsatt skatt	347 738	314 007	-33 731
Utsatt skatt (22 %)	76 502	69 082	-7 421

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 193 208 519	2 109 194 260
Kundefordringer konsern	2 936 333	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	121 542 808	59 829 921
Sum	1 317 687 661	2 169 024 181
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	634 485 977	952 011 786
Leverandørgjeld innen konsern	6 633	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	20 081 083
Sum	634 492 610	972 092 869

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 7 Investering i tilknyttede selskap

	Stemme- /eierandel	Resultat 2023	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
STOA VEST II AS	DD, 50%	-776 462	27 883 739	
LILLETUNEVEIEN 3 AS	DD, 50%	6 979 319	26 722 725	
H-2 Handel Holding AS	50%	65 822 527	82 918 540	50 000
Tangerud Eiendom AS	DD, 50%	808 240	21 412 681	
Breviksentret AS	DD, 50%	25 696 100	291 633 332	
Stoa Vest AS	DD, 50%	9 635 674	236 574 580	
GH Tomt AS	DD, 50%	907 610	27 034 974	
Sum				50 000

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

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

Note 8 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 31.12.2023 er kr 1 540 585,-

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 128 010.

Note 9 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 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	399 986	750 737 663	751 237 649
Årets resultat				-10 119 081	-10 119 081
Pr 31.12.2023	100 000	0	399 986	740 618 582	741 118 568

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 966 718 648	1 985 552 663
Sum	1 966 718 648	1 985 552 663
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 534 633 415	1 548 245 574
Sum	1 534 633 415	1 548 245 574

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 12 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.



Til generalforsamlingen i H-2 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for H-2 Eiendom AS som viser et underskudd på kr 10 119 081. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 [20XX] 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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



Medlem av

Den norske Revisorforening

Pemneo Dokumentnøkkel: 35XNT-OGDKX-IFXO-337GO-WCUUE-0M1YP



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>

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Moss, den (Elektronisk signert)



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: 62.101.xxx.xxx

2024-07-11 17:09:10 UTC



Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-07-11 17:09:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35XNT-OGDXX-IFXO-337GO-WCUUE-0MJYP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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