



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 132 132  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Myra 11  
8610 MO I RANA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Helge Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 040 000	522 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 040 000</b>	<b>522 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 980	732
Avskrivning	4	140 073	122 779
Annen driftskostnad	3	109 736	116 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 789</b>	<b>239 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>786 211</b>	<b>283 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40	
Annen finansinntekt		115	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155</b>	<b>85</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			182 000
Annen finanskostnad		415 954	128 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>415 954</b>	<b>310 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-415 799</b>	<b>-310 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>370 412</b>	<b>-27 540</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	81 465	-6 043
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2	145 345	
Overføringer annen egenkapital	2	143 602	-21 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 760 223	7 829 582
<b>Sum varige driftsmidler</b>	10	<b>7 760 223</b>	<b>7 829 582</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	5 000	5 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 765 223</b>	<b>7 834 582</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		374 050	
Andre fordringer	7	5 627 252	280 284
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 001 302</b>	<b>280 284</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>153 567</b>	<b>213 090</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 154 869</b>	<b>493 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 920 092</b>	<b>8 327 956</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	80 495	80 495
Overkurs	2	786 656	786 656



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>867 151</b>	<b>867 151</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	702 868	559 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>702 868</b>	<b>559 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 570 019</b>	<b>1 426 418</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	134 983	94 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>134 983</b>	<b>94 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 756 310	2 951 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 756 310</b>	<b>2 951 103</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 891 293</b>	<b>3 045 616</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	98 763	1 691 729
Skyldige offentlige avgifter		23 675	
Annen kortsiktig gjeld	7	336 342	2 164 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>458 780</b>	<b>3 855 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 350 073</b>	<b>6 901 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 920 092</b>	<b>8 327 956</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549857

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 132 132  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Myra 11  
8610 MO I RANA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Helge Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 826 132 132  
HK EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 040 000	522 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 040 000</b>	<b>522 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 980	732
Avskrivning	4	140 073	122 779
Annen driftskostnad	3	109 736	116 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 789</b>	<b>239 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>786 211</b>	<b>283 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40	
Annen finansinntekt		115	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155</b>	<b>85</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			182 000
Annen finanskostnad		415 954	128 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>415 954</b>	<b>310 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-415 799</b>	<b>-310 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	81 465	-6 043
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2	145 345	
Overføringer annen egenkapital	2	143 602	-21 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 947</b>	<b>-21 497</b>



Organisasjonsnr: 826 132 132  
HK EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 760 223	7 829 582
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>10</b>	<b>7 760 223</b>	<b>7 829 582</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	9	5 000	5 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 765 223</b>	<b>7 834 582</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		374 050	
Andre fordringer	7	5 627 252	280 284
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 001 302</b>	<b>280 284</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>153 567</b>	<b>213 090</b>
--	--	----------------	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 154 869</b>	<b>493 374</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 920 092</b>	<b>8 327 956</b>
----------------------	--	-------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 6	80 495	80 495
Overkurs	2	786 656	786 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>867 151</b>	<b>867 151</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	702 868	559 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>702 868</b>	<b>559 267</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 570 019</b>	<b>1 426 418</b>
------------------------	--	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	134 983	94 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>134 983</b>	<b>94 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 756 310	2 951 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 756 310</b>	<b>2 951 103</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 891 293</b>	<b>3 045 616</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	98 763	1 691 729
Skyldige offentlige avgifter		23 675	
Annen kortsiktig gjeld	7	336 342	2 164 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>458 780</b>	<b>3 855 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 350 073</b>	<b>6 901 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 920 092</b>	<b>8 327 956</b>



Organisasjonsnr: 826 132 132  
HK EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	80495.00	1.00	80495.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
HKI AS	80495.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	80495.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		732.00

  

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		732.00

Selskapet har ikke hatt ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 17.000 ex mva og kr 23.000 for øvrige tjenester.

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



## HK Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## HK Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	80 495	786 656	559 267	1 426 418
Årsresultat	0	0	288 947	288 947
Avgitt konsernbidrag	0	0	-145 345	-145 345
Egenkapital 31.12.2020	80 495	786 656	702 869	1 570 020

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Pensjonskostnader	0	732

Selskapet har ikke hatt ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 17.000 ex mva og kr 23.000 for øvrige tjenester.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 477 441	8 670 948	11 148 389
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	70 714	70 714
Anskaffelseskost 31.12.	2 477 441	8 741 662	11 219 103
Akk.avskrivning 31.12.	0	-3 458 881	-3 458 881
Balanseført pr. 31.12.	2 477 441	5 282 781	7 760 222
Årets avskrivninger	0	140 073	140 073

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	40 995	0
Endring utsatt skatt	40 470	-6 043
Årets totale skattekostnad	81 465	-6 043
Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019



## HK Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Ordinært resultat før skattekostnad	370 412	-27 540
Permanente forskjeller	-115	71
Endring i midlertidige forskjeller	-66 197	-90 290
Alminnelig inntekt	304 100	-117 759
Anvendt fremførbart underskudd	-117 759	0
Ytet konsernbidrag	-186 341	0
Årets skattegrunnlag	0	-117 759

#### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	613 561	547 364
Sum	613 561	547 364
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-117 759
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	613 561	429 605

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	134 983	94 513
--	---------	--------

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	81 491
Permanente forskjeller (22%)	-25
Beregnet skattekostnad	81 466

Effektiv skattesats *)	22 %
------------------------	------

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	80 495	1	80 495

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HKI AS	80 495	100 %	100 %



## HK Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bjynnvika AS	200 000	200 000
Glør AS	5 427 252	0
Sum	<u>5 627 252</u>	<u>200 000</u>

  

<i>Leverandørgjeld og Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Glør AS	0	1 661 657
Annen kortsiktig gjeld	336 341	2 161 091
Sum	<u>336 341</u>	<u>3 822 748</u>

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sparebank1 Helgeland	6 729 120	1 749 975

  

<i>Pantesikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pantesikret gjeld	11 756 310	2 951 103

  

<i>Bokført verdi pantsatte eiendeler</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Myra 11, 8610 Mo i Rana	7 760 222	7 829 581

I tillegg har HK Eiendom AS stilt eiendommen Myra 11 som sikkerhet for gjeld bokført i Glør AS med inntil kr 12.000.000. Morselskapet HKI AS har kausjonert for kr 5.000.000 overfor bankforbindelse.

#### Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Rana Utviklingsselskap AS	0,42%	5	5 000

#### Note 10 - Hendelser etter balansedagen - fortsatt drift

Ved utgangen av 2019 ble verden kjent med et virusutbrudd i Wuhan, Kina. Siden da har virusutbruddet spredd seg til Europa og store deler av verden, og ble 11. mars 2020 erklært som en pandemi.

Selskapet er per i dag ikke direkte berørt av Covid-19.

Selskapets leietakere er imidlertid rammet av pandemien. I den grad leietakerne skulle bli alvorlig rammet, vil også HK Eiendom AS bli indirekte rammet. Med den utviklingen man har sett så langt, og sett i sammenheng med selskapets egenkapital og likviditet finner ikke styret det sannsynlig at HK Eiendom i vesentlig grad vil bli rammet av Covid-19 pandemien.



HK Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## HK Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 040 000	522 912
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 980	732
Avskrivning	4	140 073	122 779
Annen driftskostnad	3	109 736	116 241
Sum driftskostnader		253 789	239 752
Driftsresultat		786 211	283 160
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40	0
Annen finansinntekt		115	85
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	182 000
Annen finanskostnad		415 954	128 785
Netto finansposter		-415 799	-310 700
Ordinært resultat før skattekostnad		370 412	-27 540
Skattekostnad på ordinært resultat	5	81 465	-6 043
Årsresultat		288 947	-21 497
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2	145 345	0
Overføringer annen egenkapital	2	143 602	-21 497
Sum disponert		288 947	-21 497



## HK Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>7 760 223</u>	<u>7 829 582</u>
Sum varige driftsmidler	10	<u>7 760 223</u>	<u>7 829 582</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 765 223</u>	<u>7 834 582</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		374 050	0
Andre fordringer	7	<u>5 627 252</u>	<u>280 284</u>
Sum fordringer		<u>6 001 302</u>	<u>280 284</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>153 567</u>	<u>213 090</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 154 869</u>	<u>493 374</u>
Sum eiendeler		<u>13 920 092</u>	<u>8 327 956</u>

---



## HK Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	80 495	80 495
Overkurs	2	786 656	786 656
Sum innskutt egenkapital		<u>867 151</u>	<u>867 151</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	702 868	559 267
Sum opptjent egenkapital		<u>702 868</u>	<u>559 267</u>
Sum egenkapital		<u>1 570 019</u>	<u>1 426 418</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	134 983	94 513
Sum avsetning for forpliktelser		<u>134 983</u>	<u>94 513</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 756 310	2 951 103
Sum annen langsiktig gjeld		<u>11 756 310</u>	<u>2 951 103</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	98 763	1 691 729
Skyldige offentlige avgifter		23 675	0
Annen kortsiktig gjeld	7	336 342	2 164 193
Sum kortsiktig gjeld		<u>458 780</u>	<u>3 855 922</u>
Sum gjeld		<u>12 350 073</u>	<u>6 901 538</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>13 920 092</u>	<u>8 327 956</u>

31. desember 2020

Helge Karstensen  
Styremedlem



## HK Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## HK Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	80 495	786 656	559 267	1 426 418
Årsresultat	0	0	288 947	288 947
Avgitt konsernbidrag	0	0	-145 345	-145 345
Egenkapital 31.12.2020	80 495	786 656	702 869	1 570 020

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Pensjonskostnader	0	732

Selskapet har ikke hatt ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 17.000 ex mva og kr 23.000 for øvrige tjenester.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

			Sum
	Tomt	Bygninger	
Anskaffelseskost 01.01.	2 477 441	8 670 948	11 148 389
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	70 714	70 714
Anskaffelseskost 31.12.	2 477 441	8 741 662	11 219 103
Akk.avskrivning 31.12.	0	-3 458 881	-3 458 881
Balanseført pr. 31.12.	2 477 441	5 282 781	7 760 222
Årets avskrivninger	0	140 073	140 073

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	40 995	0
Endring utsatt skatt	40 470	-6 043
Årets totale skattekostnad	81 465	-6 043
Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019



## HK Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Ordinært resultat før skattekostnad	370 412	-27 540
Permanente forskjeller	-115	71
Endring i midlertidige forskjeller	-66 197	-90 290
Alminnelig inntekt	304 100	-117 759
Anvendt fremførbart underskudd	-117 759	0
Ytet konsernbidrag	-186 341	0
Årets skattegrunnlag	0	-117 759

#### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	613 561	547 364
Sum	613 561	547 364
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-117 759
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	613 561	429 605

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	134 983	94 513
--	---------	--------

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	81 491
Permanente forskjeller (22%)	-25
Beregnet skattekostnad	81 466

Effektiv skattesats *)	22 %
------------------------	------

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	80 495	1	80 495

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HKI AS	80 495	100 %	100 %



## HK Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Bjynnvika AS	200 000	200 000
Glør AS	5 427 252	0
Sum	<u>5 627 252</u>	<u>200 000</u>

  

<i>Leverandørgjeld og Annen kortsiktig gjeld</i>	2020	2019
Glør AS	0	1 661 657
Annen kortsiktig gjeld	336 341	2 161 091
Sum	<u>336 341</u>	<u>3 822 748</u>

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
Sparebank1 Helgeland	6 729 120	1 749 975

  

<i>Pantesikret gjeld</i>	2020	2019
Pantesikret gjeld	11 756 310	2 951 103

  

<i>Bokført verdi pantsatte eiendeler</i>	2020	2019
Myra 11, 8610 Mo i Rana	7 760 222	7 829 581

I tillegg har HK Eiendom AS stilt eiendommen Myra 11 som sikkerhet for gjeld bokført i Glør AS med inntil kr 12.000.000. Morselskapet HKI AS har kausjonert for kr 5.000.000 overfor bankforbindelse.

#### Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Rana Utviklingsselskap AS	0,42%	5	5 000

#### Note 10 - Hendelser etter balansedagen - fortsatt drift

Ved utgangen av 2019 ble verden kjent med et virusutbrudd i Wuhan, Kina. Siden da har virusutbruddet spredd seg til Europa og store deler av verden, og ble 11. mars 2020 erklært som en pandemi. Selskapet er per i dag ikke direkte berørt av Covid-19. Selskapets leietakere er imidlertid rammet av pandemien. I den grad leietakerne skulle bli alvorlig rammet, vil også HK Eiendom AS bli indirekte rammet. Med den utviklingen man har sett så langt, og sett i sammenheng med selskapets egenkapital og likviditet finner ikke styret det sannsynlig at HK Eiendom i vesentlig grad vil bli rammet av Covid-19 pandemien.



## HK Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Ordinært resultat før skattekostnad	370 412	-27 540
Permanente forskjeller	-115	71
Endring i midlertidige forskjeller	-66 197	-90 290
Alminnelig inntekt	304 100	-117 759
Anvendt fremførbart underskudd	-117 759	0
Ytet konsernbidrag	-186 341	0
Årets skattegrunnlag	0	-117 759

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	613 561	547 364
Sum	613 561	547 364
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-117 759
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	613 561	429 605

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	134 983	94 513
--	---------	--------

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

	<b>2020</b>
22% skatt av resultat før skatt	81 491
Permanente forskjeller (22%)	-25
Beregnet skattekostnad	81 466

Effektiv skattesats *)	22 %
------------------------	------

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	80 495	1	80 495

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HKI AS	80 495	100 %	100 %



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Postboks 56, NO-8601 Mo i Rana

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i HK Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HK Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Mo i Rana, 6. juli 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VBML2-P1QXO-AW3EX-EXNET-8CVCX-0H14M



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-05 13:31:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: VBML2-P1QXO-AW3EX-EXNET-8CVCX-0HT4M

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/validate>