



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 770 347
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HM 33 KONTOREIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o AKA AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Paal Erik Haakensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 04.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	392 680	
Sum inntekter		392 680	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	104 362	69 413
Sum kostnader		104 362	69 413
Driftsresultat		288 318	-69 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		174 765	73 049
Sum finansinntekter		174 765	73 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad		57 614	22
Sum finanskostnader		57 614	22
Netto finans		117 151	73 027
Ordinært resultat før skattekostnad		405 469	3 614
Skattekostnad på ordinært resultat	7	88 104	909
Ordinært resultat etter skattekostnad		317 365	2 705
Årsresultat		317 365	2 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		317 365	2 705
Totalresultat		317 365	2 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4		
Udekket tap	4		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	317 365	2 705
Sum overføringer og disponeringer		317 365	2 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9, 5, 9	100 685 036	4 605 030
Sum varige driftsmidler		100 685 036	4 605 030
Sum anleggsmidler		100 685 036	4 605 030
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre fordringer	6	4 963 379	123 598
Sum fordringer		4 963 379	123 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 540 925	5 365 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 540 925	5 365 373
Sum omløpsmidler		12 504 304	5 488 971
SUM EIENDELER		113 189 340	10 094 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	1 100 000	1 000 000
Overkurs	4	43 889 703	8 989 703
Annen innskutt egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		44 989 703	9 989 703
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	347 381	30 016
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		347 381	30 016
Sum egenkapital		45 337 084	10 019 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	88 104	
Sum avsetninger for forpliktelser		88 104	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 982 957	
Sum annen langsiktig gjeld		58 982 957	
Sum langsiktig gjeld		59 071 061	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 774 695	59 223
Betalbar skatt	7		909
Annen kortsiktig gjeld		6 500	14 150
Sum kortsiktig gjeld		8 781 195	74 282
Sum gjeld		67 852 256	74 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 189 340	10 094 001



Årsregnskap 2017
for
HM 33 Kontoreiendom AS



Resultatregnskap			
HM 33 Kontoreiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Gevinst ved salg av driftsmiddel	5	392 680	0
Sum driftsinntekt		392 680	0
Annen driftskostnad	2	104 362	69 413
Sum driftskostnader		104 362	69 413
Driftsresultat		288 318	-69 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		174 765	73 049
Annen rentekostnad		57 614	22
Resultat av finansposter		117 151	73 027
Ordinært resultat før skattekostnad		405 469	3 614
Skattekostnad på ordinært resultat	7	88 104	909
Ordinært resultat		317 365	2 705
Arsresultat		317 365	2 705
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	317 365	2 705
Sum overføringer		317 365	2 705
HM 33 Kontoreiendom AS		Side 2	

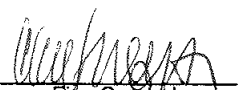

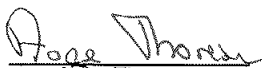




Balanse			
HM 33 Kontoreiendom AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	16 677 027	0
Anlegg under utførelse	5, 9	84 008 009	4 605 030
Sum varige driftsmidler		100 685 036	4 605 030
Sum anleggsmidler		100 685 036	4 605 030
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 963 379	123 598
Sum fordringer		4 963 379	123 598
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 540 925	5 365 373
Sum omløpsmidler		12 504 304	5 488 971
Sum eiendeler		113 189 340	10 094 001



Balanse			
HM 33 Kontoreiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 100 000	1 000 000
Overkurs	4	43 889 703	8 989 703
Sum innskutt egenkapital		44 989 703	9 989 703
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	347 381	30 016
Sum opptjent egenkapital		347 381	30 016
Sum egenkapital		45 337 084	10 019 719
Gjeld			
Utsatt skatt	7	88 104	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 982 957	0
Sum annen langsiktig gjeld		58 982 957	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 774 695	59 223
Betalbar skatt	7	0	909
Annen kortsiktig gjeld		6 500	14 150
Sum kortsiktig gjeld		8 781 195	74 282
Sum gjeld		67 852 256	74 282
Sum egenkapital og gjeld		113 189 340	10 094 001

Hønefoss, 16. april 2018
Styret i HM 33 Kontoreiendom AS

 Finn Grøstød styreleder	 Per Erling Roskifte nestleder	 Aage Thoresen styremedlem
 Ole Ingebrigt Sunnset styremedlem	 Paal Erik Haakensen daglig leder	

HM 33 Kontoreiendom AS Side 4



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opplyst, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Fusjon

HM 33 Kontoreiendom AS har i 2017 vært overtakende part i en fusjon, hvor HMV 37 AS (org.nr 918 832 610) og Hvervenmoveien 33 (org.nr. 914 097 274) var overdragende selskap. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessigkontinuitet, hvor overførte eiendeler og gjeld ble videreført til balanseførte verdier. Regnskapsmessig virkning for fusjonen er 01.01.2017.



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2017

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2017 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2017 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

Revisor	2017
Kostnadsført honorar til selskapets revisor fordeler seg som følger:	
Lovpålagt revisjon	3 200
Bistand	3 200
Sum	6 400

Beløpene er eksklusiv mva.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er som følger per 31.12:
Alle aksjer har like rettigheter.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 100	1 000	1 100 000
Sum	1 100	1 000	1 100 000

Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
AKA AS	561	51 %	51 %
Ringeriks Kraft AS	539	49 %	49 %
Sum	1 100	100 %	100 %

Konsernregnskap blir utarbeidet av AKA AS som har kontoradresse i Hønefoss.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	1 000 000	8 989 703	30 016	10 019 719
Fondsemissjon	100 000	34 900 000	-	35 000 000
Årets resultat	-	-	317 365	317 365
Egenkapital pr 31.12	1 100 000	43 889 703	347 381	45 337 084

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	-	4 605 030	4 605 030
Tilgang ved fusjon 01.01	17 511 472	-	17 511 472
Tilgang	-	79 402 979	79 402 979
Avgang	-834 445	-	-834 445
Anskaffelseskost 31.12	16 677 027	84 008 009	100 685 036
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	-
Årets avskrivning	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	16 677 027	84 008 009	100 685 036
Økonomisk levetid:		Avskrives	
Avskrivningsplan		ikke	

Selskapet har i 2017 solgt en tomt med regnskapsmessig gevinst på kr 392.680.



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2017

Note 6 Fordringer

Ingen av selskapets fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Note 7 Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	-	909
Endring i utsatt skatt	91 935	-
Virkning endring i skattesats	-3 831	-
Skattekostnad ordinært resultat	88 104	909

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2017	2016
Betalbar skatt	-	909
Betalbar skatt i balansen	-	909

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2017	2016
Arsresultat før skatt	405 469	3 614
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (24%/25%)	97 313	904
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke skattepliktige inntekter	-5 377	5
Virkning endring i skattesats	-3 831	-
Skattekostnad	88 104	909
Effektiv skattesats	22 %	25 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2017		2016	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	2 488 670	-	-
Gevinst/tap	-	150 370	-	-
Akkumulert fremførbart underskudd	282 277	-	-	-
Sum	282 277	2 639 040	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	2 268 658	-	-	-
Netto utsatt forpl. i balansen (23%/24%)	-	88 104	-	-

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2017	2016
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	-
Totalt	-	-

Selskapets byggelån har forfall innen 5 år.

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2017	2016
Bygninger	100 685 036	-
Totalt	100 685 036	-



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tlf.: +47 32 26 41 00
Fax: +47 32 26 41 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i HM 33 Kontoreiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert HM 33 Kontoreiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 317 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringsikk i Norge.

Drammen, 16. april 2018
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor