



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 25.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 01.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 533 377	
Annen driftsinntekt	5	4 399 253	392 680
Sum inntekter		19 932 630	392 680
Kostnader			
Varekostnad		15 909 174	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 337 920	
Annen driftskostnad	2	869 714	104 362
Sum kostnader		18 116 808	104 362
Driftsresultat		1 815 822	288 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		121 306	174 765
Sum finansinntekter		121 306	174 765
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad		472 150	57 614
Sum finanskostnader		472 150	57 614
Netto finans		-350 843	117 151
Ordinært resultat før skattekostnad		1 464 979	405 469
Skattekostnad på ordinært resultat	7	318 465	88 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 146 514	317 365
Årsresultat		1 146 514	317 365
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 146 514	317 365
Totalresultat		1 146 514	317 365
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Konsernbidrag	4		
Udekket tap	4		
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	1 146 514	317 365
Sum overføringer og disponeringer		1 146 514	317 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9, 5, 9	152 037 847	100 685 036
Sum varige driftsmidler		152 037 847	100 685 036
Sum anleggsmidler		152 037 847	100 685 036
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 029 171	
Andre fordringer	6	2 351 382	4 963 379
Sum fordringer		3 380 553	4 963 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 831	7 540 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 831	7 540 925
Sum omløpsmidler		6 962 384	12 504 304
SUM EIENDELER		159 000 231	113 189 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	1 100 000	1 100 000
Overkurs	4	43 889 703	43 889 703
Annen innskutt egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		44 989 703	44 989 703
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 493 894	347 381
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 493 894	347 381
Sum egenkapital		46 483 597	45 337 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	406 569	88 104
Sum avsetninger for forpliktelser		406 569	88 104
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	107 499 999	58 982 957
Sum annen langsiktig gjeld		107 499 999	58 982 957
Sum langsiktig gjeld		107 906 567	59 071 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 233 456	8 774 695
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 376 610	6 500
Sum kortsiktig gjeld		4 610 066	8 781 195
Sum gjeld		112 516 633	67 852 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 000 231	113 189 340



Årsregnskap 2018

for

HM 33 Kontoreiendom AS



Resultatregnskap

HM 33 Kontoreiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		15 533 377	0
Leieinntekter		4 399 253	0
Gevinst ved salg av driftsmiddel	5	0	392 680
Sum driftsinntekt		19 932 630	392 680
Varekostnad		15 909 174	0
Avskrivning av driftsmidler	5	1 337 920	0
Annen driftskostnad	2	869 714	104 362
Sum driftskostnader		18 116 808	104 362
Driftsresultat		1 815 822	288 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		121 306	174 765
Annen rentekostnad		472 150	57 614
Resultat av finansposter		-350 843	117 151
Ordinært resultat før skattekostnad		1 464 979	405 469
Skattekostnad på ordinært resultat	7	318 465	88 104
Ordinært resultat		1 146 514	317 365
Årsresultat		1 146 514	317 365
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	1 146 514	317 365
Sum overføringer		1 146 514	317 365



Balanse

HM 33 Kontoreiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	152 037 847	16 677 027
Anlegg under utførelse	5, 9	0	84 008 009
Sum varige driftsmidler		152 037 847	100 685 036
Sum anleggsmidler		152 037 847	100 685 036
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 029 171	0
Andre kortsiktige fordringer	6	2 351 382	4 963 379
Sum fordringer		3 380 553	4 963 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 581 831	7 540 925
Sum omløpsmidler		6 962 384	12 504 304
Sum eiendeler		159 000 231	113 189 340

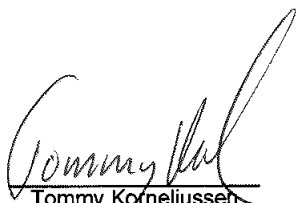


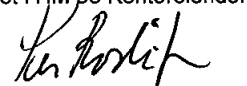
Balanse


HM 33 Kontoreiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 100 000	1 100 000
Overkurs	4	43 889 703	43 889 703
Sum innskutt egenkapital		44 989 703	44 989 703
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 493 894	347 381
Sum opptjent egenkapital		1 493 894	347 381
Sum egenkapital		46 483 597	45 337 084
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	406 569	88 104
Sum avsetning for forpliktelser		406 569	88 104
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	107 499 999	58 982 957
Sum annen langsiktig gjeld		107 499 999	58 982 957
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 233 456	8 774 695
Annen kortsiktig gjeld		1 376 610	6 500
Sum kortsiktig gjeld		4 610 066	8 781 195
Sum gjeld		112 516 633	67 852 256
Sum egenkapital og gjeld		159 000 231	113 189 340

Hønefoss, 25. april 2019
Styret i HM 33 Kontoreiendom AS


Tommy Korneliusen
styreleder


Per Erling Roskifte
nestleder


Ole Ingebrigt Sunnset
styremedlem


Finn Grøstad
styreleder


Paal Erik Haakensen
daglig leder



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2018

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 opptjent, 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 skjønsmessige 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.



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2018

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2018 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2018 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	2018
Kostnadsført honorar til selskapets revisor fordeler seg som følger:	
Lovpålagt revisjon	15 913
Utarbeidelse av ligningspapirer	3 637
Øvrig bistand	14 643
Sum	34 193

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 %

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	1 100 000	43 889 703	347 381	45 337 084
Årets resultat	-	-	1 146 514	1 146 514
Egenkapital pr 31.12	1 100 000	43 889 703	1 493 894	46 483 597

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	16 677 027	84 008 009	100 685 036
Tilgang	136 698 740	-	136 698 740
Avgang	-	84 008 009	84 008 009
Anskaffelseskost 31.12	153 375 767	-	321 391 785
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	-
Årets avskrivning	1 337 920	-	1 337 920
Akk. avskrivninger 31.12	1 337 920	-	1 337 920
Bokført verdi pr. 31.12	152 037 847	-	152 037 847

Økonomisk levetid: 50 år
Avskrivningsplan: Lineær Avskrives ikke



HM 33 Kontoreiendom AS

Noter til regnskapet 2018

Note 6 Fordringer

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

Note 7 Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	435 583	91 935
Virkning endring i skattesats	-117 118	-3 831
Skattekostnad ordinært resultat	318 465	88 104

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2018	2017
Betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2018	2017
Årsresultat før skatt	1 464 979	405 469
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (23%/24%)	336 945	97 313
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke skattepliktige inntekter	-	-5 377
Virkning endring i skattesats	-117 118	-3 831
Effekt nedvurdert skattefordel	98 638	-
Skattekostnad	318 465	88 104
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2018		2017	
	Fordeel	Forpliktelse	Fordeel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	3 935 777	-	2 488 670
Gevinst/tap	-	115 065	-	150 370
Akkumulert fremførbart underskudd	1 474 252	-	282 277	-
Sum	1 474 252	4 050 842	282 277	2 639 040
Ikke balanseført utsatt skattefordel	2 170 021	-	2 268 658	-
Netto utsatt forpl. i balansen (22%/23%)	-	406 569	-	88 104

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Totalt	-	-

Selskapets byggelån ble refinansiert i 2018.
Gjeldsbrevslånet per 31.12. har en løpetid på 3 år.

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2018	2017
Bygninger	152 037 847	100 685 036
Totalt	152 037 847	100 685 036



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

Tel: +47 32 26 41 00
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 1 146 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettvise 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("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.

© Deloitte AS

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

Perinco Dokumenttøkket: UJLOX-SLQLL-YHLE-4JGKZ-WAYET-CEGGV



Deloitte

side 2

Uavhengig revisors beretning -
HM 33 Kontoreiendom AS

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 avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- 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 regnskapsestimaterne 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 25. april 2019
Deloitte AS

Sturle Holseter

statsautorisert revisor

Perinco Dokumentnr: UJLOX-SLQLL-YHLE-4JGKZ-WAYET-CECGV



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."

Sturlie Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-05-09 07:35:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: UJLOX-SLQLL-YHLE-4GKZ-WAYET-CEGV

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>