



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 081 526  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INNOVASJON OG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tykkemyr 1  
1597 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Jan Gunnar Mathisen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.10.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 04.11.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7	31 663 050	
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 663 050</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	6, 7	30 867 608	
Lønnskostnad	3	16 503 814	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	178 993	
Annen driftskostnad	3	19 478 123	
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 028 538</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 365 488</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		281	
Annen finansinntekt		133 037	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>133 318</b>	
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	-601 054	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 391 275	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 652 145	
Annen rentekostnad	8	13 580 312	
Annen finanskostnad	7	16 284 392	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 307 070</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-40 173 752</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 539 240</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 539 240</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 539 240</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	4,6,11	50 381 462	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>50 381 462</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	155 638	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>155 638</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	1 600 078	
Andre fordringer	7	183 832	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 783 910</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 321 010</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Aktiverte prosjektkost	6,11	13 217 432	
<b>Sum varer</b>		<b>13 217 432</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		
Opparbeidet inntekt	7,11	10 095 076	
Andre fordringer	7	2 997 759	
Konsernfordringer	7,11	68 186 438	
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 279 273</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	43 676	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>43 676</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94 540 381</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 861 391</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,10	14 028 000	
Overkurs	10	13 365 500	
Annen innskutt egenkapital		-5 666	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 387 834</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	175 130 174	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-175 130 174</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-147 742 340</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8, 11	112 845 637	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 845 637</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 845 637</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7, 11	22 931 585	
Skyldige offentlige avgifter	8	5 924 191	
Kortsiktig konserngjeld	7	138 186 362	
Annen kortsiktig gjeld		14 715 956	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 758 094</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 603 731</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 861 391</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 957325

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 081 526  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INNOVASJON OG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tykkemyr 1  
1597 MOSS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

#### 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: Jan Gunnar Mathisen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.10.2020

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

*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, 20.10.2020

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonensnr: 918 081 526  
INNOVASJON OG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7	31 663 050	
Sum inntekter		31 663 050	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	6 , 7	30 867 608	
Lønnskostnad	3	16 503 814	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	178 993	
Annen driftskostnad	3	19 478 123	
Sum kostnader		67 028 538	
Driftsresultat		-35 365 488	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		281	
Annen finansinntekt		133 037	
Sum finansinntekter		133 318	
<b>Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi</b>			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-601 054	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 391 275	
Annen rentekostnad	8	9 652 145	
Annen finanskostnad	7	13 580 312	
Sum finanskostnader		16 284 392	
Netto finans		40 307 070	
Netto finans		-40 173 752	
Ordinært resultat før skattekostnad		-75 539 240	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 539 240	0
Årsresultat		-75 539 240	0



Organisasjonensr: 918 081 526  
INNOVASJON OG EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2019 2018

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling 4,6,11 50 381 462  
Sum immaterielle eiendeler 50 381 462

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 4 155 638  
Sum varige driftsmidler 155 638

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i annet  
foretak i samme konsern 5 1 600 078  
Andre fordringer 7 183 832  
Sum finansielle  
anleggsmidler 1 783 910

Sum anleggsmidler 52 321 010 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Aktiverte prosjektkost 6,11 13 217 432  
Sum varer 13 217 432

##### Fordringer

Kundefordringer 7  
Opparbeidet inntekt 7,11 10 095 076  
Andre fordringer 7 2 997 759  
Konsernfordringer 7,11 68 186 438  
Sum fordringer 81 279 273

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 8 43 676  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 43 676

Sum omløpsmidler 94 540 381 0

SUM EIENDELER 146 861 391 0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,10	14 028 000	
Overkurs	10	13 365 500	
Annen innskutt egenkapital		-5 666	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 387 834</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	175 130 174	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-175 130 174</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-147 742 340</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 11	112 845 637	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 845 637</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 845 637</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7, 11	22 931 585	
Skyldige offentlige avgifter	8	5 924 191	
Kortsiktig konserngjeld	7	138 186 362	
Annen kortsiktig gjeld		14 715 956	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 758 094</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 603 731</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 861 391</b>	<b>0</b>



Organisasjonnr: 918 081 526  
INNOVASJON OG EIENDOM AS

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

### Note

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

### Note

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	56116000.00	0.25	14029000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Miris AS	56116000.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	56116000.00	100.00%	

### Note

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19682923.00	

  

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2906821.00	

  

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	918210.00	

  

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	257860.00	

  

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23765814.00	

### Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91500.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60750.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	152250.00	

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
28.00

## Note

### Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Slemdalsgate 12 AS	99.00%	99.00%	1700078.00	-48946.00
Stoltenbergsgate 3	100.00%	100.00%	-3000531.00	-48533.00
Invest AS				
Solåsen Panorama AS	100.00%	100.00%	-3504637.00	-36981.00
Norges	100.00%	100.00%	-9747430.00	-142927.00
Eiendomsutviklere				
AS				
Klosterpark AS	100.00%	100.00%	-1178862.00	-34009.00



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen  
Selskapene er små og oppfyller ikke kravet

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen



**INNOVASJON OG EIENDOM AS**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	7	31 663 050	16 406 753
Annen driftsinntekt		0	118 000
<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>31 663 050</u>	<u>16 524 753</u>
Varekostnad	6, 7	30 867 608	26 722 478
Lønnskostnad	3	16 503 814	25 654 318
Ordinær avskrivning	4	178 993	156 249
Annen driftskostnad	3	19 478 123	14 386 369
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>67 028 539</u>	<u>66 919 415</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(35 365 489)</u>	<u>(50 394 662)</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		281	5 964
Gevinst ved salg av aksjer		0	1 300 000
Annen finansinntekt		133 037	107 555
Nedskrivning aksjer	5	601 054	(10 782 976)
Rentekostnad fra foretak i samme konsern		(9 652 145)	0
Tap ved salg av aksjer	5	(1 391 275)	0
Annen rentekostnad	8	(13 580 312)	(6 728 728)
Annen finanskostnad	7	(16 284 392)	(10 270 246)
<i>Netto finansposter</i>		<u>(40 173 752)</u>	<u>(26 368 431)</u>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<u>(75 539 241)</u>	<u>(76 763 094)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>(75 539 241)</u>	<u>(76 763 094)</u>
<i>Overføringer og disponeringer:</i>			
Overført udekket tap	10	75 539 241	76 763 094
<i>Sum overført</i>		<u>75 539 241</u>	<u>76 763 094</u>

Org. nr. 918 081 526



**INNOVASJON OG EIENDOM AS  
BALANSE PR.**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Forskning og utvikling	4, 6, 11	50 381 462	24 045 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, o.l.	4	155 638	451 712
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	1 600 078	14 517 546
Andre fordringer	7	183 832	141 191
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		1 783 910	14 658 737
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 321 010</b>	<b>39 155 449</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Prosjekter</i>			
Aktiverte prosjektkostnader	6, 11	13 217 432	6 224 617
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	0	39 006 261
Opparbeidet inntekt	7, 11	10 095 076	424 933
Fordring mot selskap i samme konsern	7, 11	68 186 438	33 441 092
Andre kortsiktige fordringer	7	2 997 759	5 608 845
<i>Sum fordringer</i>		81 279 273	78 481 130
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
Bankinnskudd og kontanter	8	43 676	1 920 243
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94 540 382</b>	<b>86 625 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 861 392</b>	<b>125 781 439</b>

Org. nr. 918 081 526



**INNOVASJON OG EIENDOM AS  
BALANSE PR.**

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 10	14 028 000	14 028 000
Overkurs	10	13 365 500	13 365 500
Annen innskutt egenkapital	10	(5 666)	(5 666)
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>27 387 834</u>	<u>27 387 834</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	10	(175 130 174)	(99 190 933)
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>(175 130 174)</u>	<u>(99 190 933)</u>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<u>(147 742 340)</u>	<u>(71 803 099)</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	8, 11	112 845 637	144 879 303
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7, 11	22 931 585	11 126 780
Skyldige offentlige avgifter	8	5 924 191	2 664 446
Gjeld til selskap i samme konsern	7	138 186 362	33 784 953
Annen kortsiktig gjeld		14 715 956	5 129 056
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>181 758 094</u>	<u>52 705 235</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>294 603 731</u>	<u>197 584 538</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>146 861 392</u>	<u>125 781 439</u>

Moss, 14. oktober 2020

Jan Gunnar Mathisen  
Styrets leder og daglig leder



## INNOVASJON OG EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2019

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

#### *Inntekter*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen på balansedagen.

#### *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.

#### *Immaterielle eiendeler*

Utgifter til patenter, forskning og utvikling er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer at forsknings- og utviklingskostnader er balanseført når det er ansett som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og man har kommet fram til en pålitelig måling av anskaffelseskost for eiendelen.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### *Investeringer i aksjer*

Investering i datterselskap, tilknyttede selskap og andre aksjer og andeler balanseføres til anskaffelseskost. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom et eventuelt verdifall ikke vurderes forbigående. Mottatt utbytte og øvrige utdelinger fra datterselskap inntektsføres som finansinntekt.

#### *Skatter*

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.



## Note nr. 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2019 på kr 14 028 000, fordelt på 56 116 000 aksjer hver pålydende kr 0,25. Aksjekapitalen består kun av en aksjeklasse. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

<i>Selskapets aksjonærer er:</i>	<i>Antall aksjer</i>	<i>Pålydende</i>	<i>Eierandel</i>
Miris AS	56 116 000	0,25	100 %
Totalt	56 116 000		100 %

## Note nr. 3 - Lønn, revisjonshonorar mv

<i>Lønnskostnader</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Lønninger	19 682 923	21 373 118
Aktiverte lønninger	(7 262 000)	0
Arbeidsgiveravgift	2 906 821	3 122 589
Pensjonskostnader	918 210	789 036
Andre ytelser	257 860	369 575
Sum	16 503 814	25 654 318
Gjennomsnittlig årsverk	28	28

Pr årsslutt 2019 er det totalt sett ansatt 23 personer i selskapet.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder i 2019.

Selskapet har etablert tjenstepensjonsordning for sine ansatte. Ordningen oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 91 500. I tillegg kommer regnskapsmessig bistand kr 4 500, skattemessig bistand kr 5 250 og annen bistand kr 51 000. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



## Note nr. 4 - Immaterielle eiendeler og anleggsmidler

	<i>Driftsløse, biler mv.</i>	<i>Forskning og utvikling</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost 01.01.19	661 393	24 045 000	24 706 393
Tilgang	0	26 336 462	26 336 462
Avgang	(140 000)	0	(140 000)
<b>Anskaffelseskost 31.12.19</b>	<b>521 393</b>	<b>50 381 462</b>	<b>50 902 855</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.19	209 681	0	209 681
Akkumulerte avskrivninger avgang	(22 920)	0	(22 920)
Årets avskrivning	178 993	0	178 993
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.19</b>	<b>365 754</b>	<b>0</b>	<b>365 754</b>
<b>Bokført verdi 31.12.19</b>	<b>155 639</b>	<b>50 381 462</b>	<b>50 537 100</b>
Økonomisk levetid	3-5 år	forventet	
Avskrivningsplan	lineær	levetid	

Aktiverte immaterielle eiendeler vedrører utvikling av Miris X, som er en plattform som gjennom bruk av blockchain skal håndtere investorer/långivere og prosjekter mv. Prosjektet er fortsatt under utvikling og er av den grunn ikke skrevet av i 2019. Se også note 6 for ytterligere informasjon.

## Note nr. 5 - Investeringer i datterselskap

Miris Eiendom AS har eierandel i følgende selskap:

	<i>Anskaffelses- tidspunkt</i>	<i>Eierandel/ Stemmerett</i>	<i>Selskapets egenkapital</i>	<i>Selskapets resultat 2018</i>	<i>Bokført verdi 31.12.2019</i>
<i>Investeringer i datterselskap</i>					
Slemdalsgate 12 AS	2016	99 %	1 700 078	(48 946)	1 600 078
Stoltenberggt 3 Invest AS	2016	100 %	(3 000 531)	(48 533)	0
Solåsen Panorama AS	2016	100 %	(3 504 637)	(36 981)	0
Norges Eiendomsutviklere AS	2016	100 %	(9 747 430)	(142 927)	0
Klosterpark AS	2016	100 %	(1 178 862)	(34 009)	0
					<b>1 600 078</b>

Som en ledd i en konsernintern omorganisering har selskapet solgt aksjer til morselskapet Miris AS i 2019. Basert på en verddivurdering har dette medført et regnskapsmessig tap i 2019 på kr. 1 391 275.

Selskapets aksjer er totalt sett skrevet ned med kr. 21 735 922 basert på hva som er forventet av utdelinger fremover til Innovasjon og Eiendom AS fra de respektive selskapene. Årets reduksjon i nedskrivning aksjer utgjør kr. 601 054.



## Note nr. 6 - Prosjekter i arbeid

Selskapet har flere prosjekter i arbeid, fordelt på immaterielle eiendeler og aktiverte prosjektkostnader.

Aktiverte immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet plattformen Miris X.

Utviklingen av Miris X begynte i 2017. Formålet er å skape en plattform hvor eiere og investorer lettere kan få en oversikt over de aktiva de til enhver tid er eksponert mot. Videre skal dette kobles imot selskapets aktiviteter. Underleverandører skal også bruke plattformen til rapportering slik at et riktig bilde av tid og kostnader kommer frem.

Frem til nå har Miris X utelukkende blitt benyttet som en digital aksjebok for morselskapet Miris AS aksjonærer og obligasjonslån eiere, der plattformen avregner renter. Det ble i 2019 også avholdt en meget vellykket digital generalforsamling for selskapet direkte på Miris X. Status nå er at det arbeides med å ferdigstille "entreprenørmodellen" slik at visjonen med plattformen kan ferdigstilles og eier av kapital til enhver tid kan se hva som er tilført prosjektet og videre plan.

Planen er å skille Miris X ut som et eget selskap i 2021 for å synliggjøre verdiene og utvikle dette videre til et globalt produkt.

Aktiverte prosjektkostnader pr 31. desember 2019 vedrører følgende prosjekter:

Edge	2 550 002
Exact	6 141 686
Øvrige prosjekter	4 525 744
	-----
Sum aktiverte prosjektkostnader	13 217 432
	-----

Egdeprosjektet ble startet under navnet Spark. Formålet var å tenke nytt om datasentre, og sørge for at disse ble betydelig mer bærekraftige og energieffektive enn i dag. Prosjektet har sammen med nøkkel-partnere hatt god fremdrift i 2019, og selskapet vil bli etablert som en frittstående enhet før nyttår 2020.

Exactprosjektet ble igangsatt for å måle og dokumentere effekten av iverksatte klimatiltak. Første versjon ble ferdigstilt i 2019 og pilotkunder bruker nå aktivt plattformen. Prosjektet vil bli etablert som et eget selskap og vil ha et nordisk marked. På sikt vil markedet kunne være betydelig også globalt da bygnings-industrien er i ferd med å digitaliseres gjennom bruk av sanntidsmålinger av energibruk, optimalisering av denne og digitale bygningsmodeller, herunder "digitale tvillinger".

Styret vurderer alle de ovennevnte prosjektene å ha et betydelig potensiale for inntjening, og sammen med øvrige prosjekter i konsernet er prosjektene grunnlaget for den pågående prosessen med å innhente kapital slik at konsernet vil være i stand til å fullføre og få produktene ut som lønnsomme prosjekt, se også note 11.

Øvrige prosjekter er også prosjekter der selskapet har god tro på fremtidige positive resultater, men foreløpig er disse på et tidlig stadium og således er det vanskelig å estimere fremtidige resultater her.

Av selskapets varekostnad, utgjør kr. 5 250 565 kostnader på egne prosjekter, men der selskapet etter en total vurdering har vurdert det riktig med kostnadsføring.



## Note nr. 7 - Fordringer og gjeld, nærstående selskaper

Selskapets kundefordringer er i sin helhet mot konsernselskaper, og er fra 2019 reklassifisert som konsernfordring pr 31. desember 2019. Tilsvarende er også andel av konsernintern leverandørgjeld reklassifisert.

Alle eksterne fordringer er oppført til pålydende.

Av selskapets fordringer forfaller kr. 183 832 over ett år frem i tid.

Mellomværende med konsernselskaper kan spesifiseres som følger:

	Fordringer		Gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Morselskap	0	0	138 164 425	33 557 197
Datterselskaper	15 691 169	82 484 786	21 938	540 256
Andre konsernselskaper	74 295 270	0	0	0
Avsetning tap konsernfordringer	(21 400 000)	(9 800 000)	0	0
Sum	68 586 438	72 684 786	138 186 362	34 097 453

Økning avsetning tap på utlånsfordringer, kr. 11 600 000 er klassifisert som en finanskostnad i resultatregnskapet.

Selskapets salgsinntekter for 2019 er så godt som i sin helhet mot konsernselskaper, fordelt på honorar og viderefakturerings av utlegg.

Alle utlegg som viderefaktureres internt i konsernet blir i henhold til avtale viderefakturert med et påslag på 5% for administrasjon. Utlegg er klassifisert som varekostnad i resultatregnskapet.

Selskapet har fakturert honorar til konsernet for øvrig bistand i forbindelse med utvikling av prosjekter tilhørende andre konsernselskaper. Dette er basert på en avtalt timesats.

Det er kun Innovasjon og Eiendom AS som har ansatte i konsernet. Selskapet har i tillegg viderefakturert for utleie av personale til øvrige konsernselskaper som dekker tjenester der Innovasjon og Eiendom AS ikke er ansvarlig som oppdragsgiver, utover at personale stilles til disposisjon. Dette dekker alle tjenester utover direkte prosjektarbeide.



## Note nr. 8 - Bundne midler, gjeld og pantstillelser

Skyldig skattetrekk utgjør kr. 1 131 055 pr 31. desember 2019. Selskapet har ikke midler innestående på skattetrekkkonto. Således er dette et brudd på skattebetalingslovens § 5-12. Selskapet har derimot betalt offentlige avgifter til forfall gjennom 2019.

Selskapet har tre obligasjonslån pr 31. desember 2019:

	Saldo	Rentesats 2019	Forfall
Svart	35 330 000	9,00 %	28.04.2021
Innovasjon og Eiendom	54 115 637	9,50 %	28.04.2021
Vågshavn	23 400 000	10,00 %	20.11.2019
<b>Sum obligasjonslån</b>	<b>112 845 637</b>		

Obligasjonslånene er gitt av ulike investorer som i all hovedsak også har vært aksjonærer i selskapet.

Lånebeløp pr låntaker varierer mellom kr 50 000 og kr 5 000 000. Investorene er både privatpersoner og juridiske personer.

Kostnadsførte renter på obligasjonslån i 2019 utgjør kr. 13 218 123.

Alle obligasjonslånene var i utgangspunktet forfalt pr årsslutt, men i obligasjonseiermøter i april 2020 ble det vedtatt forlengelse til 28. april 2021 for lånene benevnt "Svart" og "Innovasjon og Eiendom". Samtidig ble rentesatsen satt ned til 7% for "Svart".

For "Vågshavn" ble forslaget om forlengelse ikke vedtatt, således er dette forfalt obligasjonsgjeld.

## Note nr. 9 - Skatt

	2019	2018	
<i>Selskapet skattegrunnlag fremkommer slik:</i>			
Ordinært resultat før skattekostnad	(75 939 241)	(76 763 094)	
Permanente forskjeller	12 820 587	20 133 575	
Endring midlertidige forskjeller	8 747 520	828 676	
<b>Endring underskudd til fremføring</b>	<b>(54 371 134)</b>	<b>(55 800 843)</b>	
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:</i>			
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Driftsmidler	(148 989)	(13 614)	(135 375)
Fordringer	0	(1 040 000)	1 040 000
Avskåret rentefradrag	(9 652 145)	0	(9 652 145)
<b>Sum</b>	<b>(9 801 134)</b>	<b>(1 053 614)</b>	<b>(8 747 520)</b>
<b>Underskudd til fremføring</b>	<b>(119 168 741)</b>	<b>(64 797 607)</b>	<b>(54 371 134)</b>
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>(128 969 875)</b>	<b>(65 851 221)</b>	<b>(63 118 654)</b>
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>(28 373 373)</b>	<b>(14 487 269)</b>	<b>(13 886 104)</b>

Org. nr. 918 081 526



## Note nr. 9 - Skatt forts.

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Selskapet har valgt å ikke føre opp utsatt skattefordel i balansen.

## Note nr. 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2018	14 028 000	13 365 500	(5 666)	(99 190 933)	(71 803 099)
Årets resultat				(75 939 241)	(75 939 241)
Egenkapital pr. 31.12.2019	14 028 000	13 365 500	(5 666)	(175 130 174)	(147 742 340)

## Note nr. 11 - Fortsatt drift

Det gjøres oppmerksom på at selskapets egenkapital i sin helhet er tapt pr 31. desember 2019. Videre er en vesentlig del av selskapets gjeld forfalt pr årsslutt. Foruten forfalt obligasjonsgjeld, se note 8, gjelder dette også en vesentlig andel av selskapets leverandørgjeld.

Så langt i 2020 er forfalt obligasjonsgjeld fortsatt ikke gjort opp, og forfalt leverandørgjeld har økt i forhold til status pr årsslutt.

Selskapet er avhengig av tilførsel av likviditet for å kunne drive videre.

Styret mener at selskapets prosjekter i utgangspunktet har potensiale som vil sikre positive resultater og positiv kontantstrøm fremover. Selv om fremtidige inntektsstrømmer alltid vil ha noe usikkerhet rundt seg, mener styret at prognoser som er utarbeidet for de ulike prosjektene underbygger at realisering av prosjektene vil sikre alle kreditorer oppgjør, og videre aksjonærer god avkastning.

Konsernet gjennom morselskapet Miris AS, er i en prosess for innhenting av kapital. Det ble i 2019 inngått et samarbeide med US Capital Global, der målet er å innhente totalt EUR 100 000 000. US Capital Global har over 20 års erfaring med å bistå med kapitalinnhenting ved å gjennomgå grunnlaget for fremtidig vekst og presentere dette mot potensielle investorer. Høsten 2019 fikk konsernet via dette samarbeidet utbetalt EUR 10 000 000 i form av et "brolån", som er et likviditetsslån frem til den videre prosessen har materialisert seg.

Beløpet på EUR 100 000 000 vil i utgangspunktet være lån, men det forventes at større deler av lånebeløpet vil kunne bli konvertert til egenkapital før forfall. Lånet gis med forfall fire år frem i tid.

Forventningen var at man skulle være i mål med dette allerede tidlig i 2020, men av flere årsaker, ikke minst på grunn av Covid 19, har prosessen blitt forsinket. Tilbakemeldinger fra US Capital Global er at det er en stor interesse for å investere i konsernet, og at det forventes tilførsel av likviditet i løpet av høsten 2020.

Når denne prosessen er i mål vil Innovasjon og Eiendom AS og resten av konsernet være i stand til å gjøre opp all forfalt gjeld, og videre ha et tilstrekkelig grunnlag for å kunne realisere sine prosjekter.

Status pr avleggelse av årsregnskapet for 2019 er at man ikke er i mål med prosessen, og således vil det være en usikkerhet her. Styret er av den oppfatning at prognosene for å lykkes er gode, men skulle man ikke lykkes vil det være en vesentlig utfordring å innhente kapital på annen måte.

Org. nr. 918 081 526



**Note nr. 11 - Fortsatt drift forts.**

Fortsatt drift avhenger av at man vil lykkes i å innhente tilstrekkelig likviditet og på den måten kunne lykkes i tilstrekkelig grad med sine prosjekter.

Basert på vurderinger av prosjektene og samarbeidspartner US Capitals vurderinger med hensyn til mulighetene for å lykkes i kapitalinnhenting, mener styret at man mest sannsynlig vil lykkes og basert på dette er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet for 2019.



Til generalforsamlingen i  
Innovasjon og Eiendom AS

BHL DA  
Elias Smiths vei 24  
1337 Sandvika  
Org. nr.: 992 768 061  
Telefon: 66 85 59 00  
E-post: [amn@bhl.no](mailto:amn@bhl.no)  
Internett: [www.bhl.no](http://www.bhl.no)

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:  
Arild M. Ny haug

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Innovasjon og Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 75 539 241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og 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 2019, 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 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.

#### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 11 som angir at selskapet er avhengig av tilførsel av likviditet for å kunne sikre videre drift. Dette forholdet og andre omstendigheter som er beskrevet i note 11 indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydningen om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 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.



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken or omission, on the basis of the content in this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit [www.nexia.com](http://www.nexia.com)



#### *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 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 skjønnet og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.



- 3 -



*Andre forhold*

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. september 2020, som ble avgitt ved utløpet av frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Det gjøres oppmerksom på at selskapet ikke har behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingslovens § 5-12.

Sandvika, 14. oktober 2020

**BHL DA**

*Arild M. Nyhaug*  
Arild M. Nyhaug  
Statsautorisert revisor