



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 924 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKLAGARD PROPERTIES AS
Forretningsadresse: Oksenøyveien 10
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torstein Storækre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		48 291 667	
Annen driftsinntekt		591 234	
Sum inntekter		48 882 900	
Kostnader			
Varekostnad		577 077	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 264 725	4 967 058
Annen driftskostnad		1 861 290	641 100
Sum kostnader		28 703 092	5 608 158
Driftsresultat		20 179 808	-5 608 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 210	132 025
Annen finansinntekt		3 194	44 169
Sum finansinntekter		178 404	176 194
Annen rentekostnad		11 019 591	35
Annen finanskostnad		990 793	42 382
Sum finanskostnader		12 010 384	42 417
Netto finans		-11 831 980	133 778
Ordinært resultat før skattekostnad		8 347 829	-5 474 381
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 243 030	-19 045
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 104 799	-5 455 336
Årsresultat		4 104 799	-5 455 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			0
Udekket tap			-5 387 815
Annen egenkapital	6	4 104 799	-67 521
Sum overføringer og disponeringer		4 104 799	-5 455 336



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	878 033 431	780 259 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	50 064 368	44 130 188
Sum varige driftsmidler		928 097 799	824 390 184
Sum anleggsmidler		928 097 799	824 390 184
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		161 748	
Andre fordringer			14 482 394
Sum fordringer		161 748	14 482 394
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 316 606	73 434 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 316 606	73 434 423
Sum omløpsmidler		46 478 354	87 916 817
SUM EIENDELER		974 576 153	912 307 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	5, 6	56 000	56 000
Overkurs	6	275 652 219	275 652 219
Sum innskutt egenkapital		275 708 219	275 708 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 104 799	
Sum opptjent egenkapital		4 104 799	
Sum egenkapital	6	279 813 018	275 708 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	4 243 030	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 243 030	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	631 750 000	585 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	31 557 807	305 674
Sum annen langsiktig gjeld		663 307 807	585 305 674
Sum langsiktig gjeld		667 550 837	585 305 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 098 691	26 276 500
Skyldige offentlige avgifter		913 742	
Annen kortsiktig gjeld		12 199 865	25 016 608
Sum kortsiktig gjeld		27 212 298	51 293 108
Sum gjeld		694 763 135	636 598 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 576 153	912 307 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 684572

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 924 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKLAGARD PROPERTIES AS
Forretningsadresse: Oksenøyveien 10
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torstein Storækre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 820 924 762
MIKLAGARD PROPERTIES AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		48 291 667	
Annen driftsinntekt		591 234	
Sum inntekter		48 882 900	
Kostnader			
Varekostnad		577 077	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 264 725	4 967 058
Annen driftskostnad		1 861 290	641 100
Sum kostnader		28 703 092	5 608 158
Driftsresultat		20 179 808	-5 608 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 210	132 025
Annen finansinntekt		3 194	44 169
Sum finansinntekter		178 404	176 194
Annen rentekostnad		11 019 591	35
Annen finanskostnad		990 793	42 382
Sum finanskostnader		12 010 384	42 417
Netto finans		-11 831 980	133 778
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 243 030	-19 045
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 104 799	-5 455 336
Årsresultat		4 104 799	-5 455 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			0
Udekket tap			-5 387 815
Annen egenkapital	6	4 104 799	-67 521
Sum overføringer og disponeringer		4 104 799	-5 455 336



Organisasjonsnr: 820 924 762
MIKLAGARD PROPERTIES AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	878 033 431	780 259 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	50 064 368	44 130 188
Sum varige driftsmidler		928 097 799	824 390 184

Sum anleggsmidler		928 097 799	824 390 184
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		161 748	
Andre fordringer			14 482 394
Sum fordringer		161 748	14 482 394

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 316 606	73 434 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 316 606	73 434 423

Sum omløpsmidler		46 478 354	87 916 817
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		974 576 153	912 307 001
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	5, 6	56 000	56 000
Overkurs	6	275 652 219	275 652 219
Sum innskutt egenkapital		275 708 219	275 708 219

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 104 799	
Sum opptjent egenkapital		4 104 799	

Sum egenkapital	6	279 813 018	275 708 219
------------------------	----------	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	4 243 030	
Sum avsetninger for forpliktelses		4 243 030	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	631 750 000	585 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	31 557 807	305 674
Sum annen langsiktig gjeld		663 307 807	585 305 674
Sum langsiktig gjeld		667 550 837	585 305 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 098 691	26 276 500
Skyldige offentlige avgifter		913 742	
Annen kortsiktig gjeld		12 199 865	25 016 608
Sum kortsiktig gjeld		27 212 298	51 293 108
Sum gjeld		694 763 135	636 598 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 576 153	912 307 001



Organisasjonsnr: 820 924 762
MIKLAGARD PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

928097799.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Det er videre stilt sikkerhet i aksjer i selskapet eid av Miklagard Properties Holding AS, samt aksjer i Miklagard Hospitality AS eid av Lily Hospitality Group AS.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Miklagard Properties AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Miklagard Properties AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Z5G35-UCLX5-G25TA-NF2CF-G8BPJ-3H3DM



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 regnskapestimatene 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. 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.

Oslo, 28.04.2022
KPMG

Stian Tørrestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stian Tørrestad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-257132

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-28 14:05:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z5G35-UCJX5-G25TA-NF2CF-688PU-3H3DM

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>



Årsregnskap for 2021

MIKLAGARD PROPERTIES AS
1366 LYSAKER



Resultatregnskap for 2021 MIKLAGARD PROPERTIES AS

	Note	2021	2020
Leieinntekt		48 291 667	0
Annen driftsinntekt		591 234	0
Sum driftsinntekter		48 882 900	0
Varekostnad		(577 077)	0
Avskrivning på driftsmidler	4	(26 264 725)	(4 967 058)
Annen driftskostnad		(1 861 290)	(641 100)
Sum driftskostnader		(28 703 092)	(5 608 158)
Driftsresultat		20 179 808	(5 608 158)
Renteinntekter		175 210	132 025
Annen finansinntekt		3 194	44 169
Sum finansinntekter		178 404	176 194
Rrentekostnader		(11 019 591)	(35)
Annen finanskostnad		(990 793)	(42 382)
Sum finanskostnader		(12 010 384)	(42 417)
Netto finans		(11 831 980)	133 778
Resultat før skattekostnad		8 347 829	(5 474 381)
Skattekostnad på resultat	2	(4 243 030)	19 045
Arsresultat		4 104 799	(5 455 336)
Overføringer			
Udekket tap		0	(5 387 815)
Annen egenkapital	6	4 104 799	(67 521)
Sum		4 104 799	(5 455 336)



Balanse pr. 31. desember 2021 MIKLAGARD PROPERTIES AS


	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	878 033 431	780 259 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	50 064 368	44 130 188
Sum varige driftsmidler		928 097 799	824 390 184
Sum anleggsmidler		928 097 799	824 390 184
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		161 748	0
Andre fordringer		0	14 482 394
Sum fordringer		161 748	14 482 394
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		46 316 606	73 434 423
Sum bankinnskudd		46 316 606	73 434 423
Sum omløpsmidler		46 478 354	87 916 817
Sum eiendeler		974 576 153	912 307 001




Balanse pr. 31. desember 2021 MIKLAGARD PROPERTIES AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	5, 6	56 000	56 000
Overkurs	6	275 652 219	275 652 219
Sum innskutt egenkapital		275 708 219	275 708 219
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 104 799	0
Sum opptjent egenkapital		4 104 799	0
Sum egenkapital	6	279 813 018	275 708 219
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	4 243 030	0
Sum avsetning for forpliktelser		4 243 030	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	631 750 000	585 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	31 557 807	305 674
Sum annen langsiktig gjeld		663 307 807	585 305 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 098 691	26 276 500
Skyldige offentlig avgifter		913 742	0
Annen kortsiktig gjeld		12 199 865	25 016 608
Sum kortsiktig gjeld		27 212 298	51 293 108
Sum gjeld		694 763 135	636 598 782
Sum egenkapital og gjeld		974 576 153	912 307 001

Fornebu, 26 april 2022


Torstein Storækre
Styrets leder


Petter Eng
Styremedlem



Noter 2021 Miklagard Properties AS

Regnskapsprinsipper 2021

Overordnede prinsipper for årsregnskapet

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

Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner og består av:

- *Resultatregnskap*, hvor salgsinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktiviteter. Salgsinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.
- *Balanseoppstilling*. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert om omløpsmidler. Omløpsmidler omfatter eiendeler direkte knyttet til eiendeler som har forfall innen ett år etter at transaksjonen ble gjennomført. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld. Neste års avdrag på langsiktig gjeld samt kassekreditt klassifiseres også som kortsiktig gjeld. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den. Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.
- *Noter*, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Beskrivelse av regnskapsprinsipper for vesentlige forhold i årsregnskapet

Utarbeidelsen av årsregnskapet medfører at det må utøves skjønn i relasjon til flere av postene i årsregnskapet, både for å fastsette størrelsen på estimater samt ved anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper. Nedenfor utdypes selskapets skjønnsutøvelse, de områder hvor vurderingene har vært spesielt krevende samt selskapets regnskapsprinsipper mer generelt, før de mer detaljerte noteopplysningene gis. På de områder hvor det er nødvendig for å bedømme selskapets stilling og resultat og som ikke fremgår av de eksplisitte notekravene i god regnskapsskikk, har det blitt utarbeidet særskilte noter. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2020 til 2021.

Bruk av estimater og informasjon om betydelige estimater

De beskrevne regnskapsprinsippene innebærer at ledelsen i selskapet har anvendt estimater og forutsetninger som påvirker poster i resultat og balanse. Estimaterne baseres på erfaring og en vurdering av underliggende faktorer. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelsene kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Endringer i regnskapsmessige estimater resultatføres i den perioden estimatene endres, med mindre utsatt resultatføring følger av god regnskapsskikk.

Avskrivninger

Avskrivninger av aktiverte kostnader er basert på antatt levetid for respektive anleggsmidler. Endrede markedsforhold og fremtidige investeringsbeslutninger vil påvirke forventet brukstid. Dette kan gi grunnlag for endrede avskrivningsprofiler og vil påvirke fremtidige resultater.

Nedskrivninger

Anleggsmidler testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer.

Avsetninger

For enkelte resultatposter i regnskapet avsettes det for forventede fremtidige kostnader basert på estimater og informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Disse avsetningene kan avvike fra faktisk fremtidig kostnad. Avsetninger knytter seg eksempelvis til tap på kunder, ukurans på varer og betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, herunder omtvistede forhold og rettssaker. Usikre forpliktelser regnskapsføres dersom det er sannsynlighetsovervekt for at de kommer til oppgjør. Beste estimat benyttes ved beregning av oppgjørsverdi.



Utsatt skattefordel

Utsatt skattefordel balanseføres bare i den grad det er sannsynlig at det vil være fremtidig skattepliktig overskudd som er stort nok til å nyttiggjøre seg skattefordelen enten ved at enheten har vist overskudd nylig eller ved at det er identifisert eiendeler med merverdier.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Tilsvarende gjelder for kjøp og salg med utenlandske nærstående parter. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Utsatt skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres i den utstrekning det forventes fremtidig inntjening som vil gjøre det mulig å utnytte fordelene.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Skatteeffekten av transaksjoner som føres mot egenkapitalen føres også mot egenkapitalen.

Note 1 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Note 2 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	8 347 829	(5 474 381)
+/- Permanente forskjeller	16 326 486	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(28 605 578)	(50 671 410)
Årets skattegrunnlag	(3 931 263)	(56 145 791)
+/- Endring i utsatt skatt	4 243 030	(19 045)
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 243 030	(19 045)
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	57 035 551	85 641 129	(28 605 578)
Skattemessig fremførbart underskudd	(62 423 366)	(66 354 629)	3 931 263
Netto forskjeller	(5 387 815)	19 286 500	(24 674 315)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 387 815	0	5 387 815
Sum midlertidige forskjeller	0	19 286 500	(19 286 500)
Utsatt skatt 31.12.2021 basert på 22%	0	4 243 030	(4 243 030)

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Teknisk installasjoner	Inventar og driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost						
01.01.2021	60 596 977	401 104 934	123 428 081	45 366 563	198 860 687	829 357 243
Tilgang i år	(2 748 162)	0	0	0	132 909 511	130 161 349
Omklassifisering fra anlegg under utførelse	1 772 314	201 587 449	71 294 880	12 932 908	(287 587 551)	0
Avgang i året	0	0	0	(198 850)	0	(198 850)
Anskaffelseskost 31.12.2021	59 621 129	602 692 383	194 722 961	58 100 621	44 182 648	959 319 742
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2021	0	(13 391 998)	(9 793 689)	(8 036 253)	0	(31 221 940)
Balanseført verdi pr 31.12.21	59 621 129	589 300 385	184 929 272	50 064 368	44 182 648	928 097 801
Årets ordinære avskrivning	0	(11 204 166)	(8 250 838)	(6 809 721)	0	(26 264 725)
Økonimisk levetid		20 - 50 år	20 år	5-15 år		
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	

Ved utgangen av 2021 er fase 1 og fase 2 av eiendomsprosjektet ferdigstilt. Omklassifiserte prosjektkostnader for fase 2 og tilleggsinvesteringer for fase 1 avskrives fra og med 2021.

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel
Miklagard Properties Holding AS	100	100%
Totalt antall aksjer	100	100%

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Aker ASA, Oksenøyveien 10, 1366 Lysaker.



Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	56 000	275 652 219	0	275 708 219
Årets resultat	0	0	4 104 799	4 104 799
Egenkapital 31.12.2021	56 000	275 652 219	4 104 799	279 813 018

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	631 750 000	585 000 000
Sum	631 750 000	585 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	928 097 799	858 550 619
Sum	928 097 799	858 550 619

Langsiktig gjeld på kr 631 750 000 forfaller i sin helhet innen 5 år.

Det er videre stilt sikkerhet i aksjer i selskapet eid av Miklagard Properties Holding AS, samt aksjer i Lily Country Club AS eid av Lily Hospitality Group AS.

Selskapets varige driftsmidler er også stilt som sikkerhet til fordel for eksternt gjeld i morselskapet Aker Property Group AS.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til selskap i samme konsern

Selskap	2021	2020
Miklagard Properties Holding AS	31 557 807	305 674
Sum	31 557 807	305 674

Mellomværende renteberegnes i henhold til markedsmessige betingelser.

Leverandørgjeld

I tillegg har selskapet kr 2 910 227 i leverandørgjeld til selskap i samme konsern. Konsernintern leverandørgjeld er presentert sammen med øvrig leverandørgjeld.

Note 9 - Usikre forpliktelser

Miklagard Properties AS er del av en rettsvist knyttet til selskapets tomtekjøp. Saksøker hevder de hadde rett til å selge tomter på vegne av grunneieren og derfor var berettiget et vederlag fra salgene. Miklagard Properties AS og grunneieren hevder at en slik rett ikke forelå. I februar 2021 tapte Miklagard Properties AS og grunneieren i tingretten, men har anket saken til lagmannsretten. Miklagard Properties AS mener selskapet fortsatt har en god sak ut ifra anken, men har av forsiktighetsprinsipp foretatt regnskapsmessige avsetninger som reflekterer tingrettens dom. Avsetningen inngår som del av annen kortsiktig gjeld i selskapets balanse.











220426 Miklagard Properties AS årsregnskap 2021

Final Audit Report

2022-04-26

Created:	2022-04-26
By:	Christian Melsom Myhre (christian.myhre@akerproperty.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAiu5KKN2Rjm_Wgnu38bcah7tgK8DphpN5

"220426 Miklagard Properties AS årsregnskap 2021" History

-  Document created by Christian Melsom Myhre (christian.myhre@akerproperty.com)
2022-04-26 - 2:24:29 PM GMT
-  Document emailed to Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com) for signature
2022-04-26 - 2:24:53 PM GMT
-  Document emailed to Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com) for signature
2022-04-26 - 2:24:53 PM GMT
-  Email viewed by Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com)
2022-04-26 - 3:52:50 PM GMT
-  Document e-signed by Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com)
Signature Date: 2022-04-26 - 3:53:08 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com)
2022-04-26 - 5:18:38 PM GMT
-  Document e-signed by Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com)
Signature Date: 2022-04-26 - 5:20:06 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2022-04-26 - 5:20:06 PM GMT

