



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein Storækre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	4 967 058	
Annen driftskostnad	4	641 100	12 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 608 158</b>	<b>12 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 608 158</b>	<b>-12 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		132 025	91 646
Annen finansinntekt		44 169	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 194</b>	<b>91 646</b>
Annen rentekostnad		35	
Annen finanskostnad		42 382	1 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 417</b>	<b>1 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 778</b>	<b>89 854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 474 381</b>	<b>77 727</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-19 045	17 100
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond		0	
Udekket tap	10	-5 387 815	
Annen egenkapital	10	-67 521	60 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 627</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	780 259 996	399 474 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	44 130 188	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 482 394	26 761 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 482 394</b>	<b>26 761 827</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	73 434 423	55 478 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>73 434 423</b>	<b>55 478 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 916 817</b>	<b>82 240 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>912 307 001</b>	<b>481 715 402</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	9, 10	56 000	53 000
Overkurs	10	275 652 219	100 293 034
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>275 708 219</b>	<b>100 346 034</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	10		67 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>67 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>275 708 219</b>	<b>100 413 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		19 045
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>19 045</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	585 000 000	255 000 000
Langsiktig konserngjeld	12	305 674	10 848 438
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 848 438</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 867 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	26 276 500	114 836 559
Annen kortsiktig gjeld		25 016 608	597 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 293 108</b>	<b>115 434 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>636 598 782</b>	<b>381 301 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>912 307 001</b>	<b>481 715 402</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 452235

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein Storækre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 820 924 762  
MIKLAGARD PROPERTIES AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	7	4 967 058	
Annen driftskostnad	4	641 100	12 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 608 158</b>	<b>12 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 608 158</b>	<b>-12 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			
		132 025	91 646
Annen finansinntekt			
		44 169	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 194</b>	<b>91 646</b>
Annen rentekostnad			
		35	
Annen finanskostnad			
		42 382	1 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 417</b>	<b>1 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 778</b>	<b>89 854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-5 474 381</b>	<b>77 727</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
	5	-19 045	17 100
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond			
		0	
Udekket tap			
	10	-5 387 815	
Annen egenkapital			
	10	-67 521	60 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 455 336</b>	<b>60 627</b>



Organisasjonsnr: 820 924 762  
MIKLAGARD PROPERTIES AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	780 259 996	399 474 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	44 130 188	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		14 482 394	26 761 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 482 394</b>	<b>26 761 827</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	73 434 423	55 478 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>73 434 423</b>	<b>55 478 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 916 817</b>	<b>82 240 742</b>

**SUM EIENDELER** **912 307 001** **481 715 402**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	9, 10	56 000	53 000
Overkurs	10	275 652 219	100 293 034
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>275 708 219</b>	<b>100 346 034</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10		67 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>67 521</b>

**Sum egenkapital** **10** **275 708 219** **100 413 555**



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		19 045
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>19 045</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	585 000 000	255 000 000
Langsiktig konserngjeld	12	305 674	10 848 438
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 848 438</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 867 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	26 276 500	114 836 559
Annen kortsiktig gjeld		25 016 608	597 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 293 108</b>	<b>115 434 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>636 598 782</b>	<b>381 301 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>912 307 001</b>	<b>481 715 402</b>



Organisasjonsnr: 820 924 762  
MIKLAGARD PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg.

**Note**  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**  
9

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	560.00	56000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Miklagard Properties Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

**Note**  
1

**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**  
1

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**  
4

**Ytelser til revisjon**



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40204.00	40000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28986.00	17200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69190.00	57200.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

2

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap for 2020

**MIKLAGARD PROPERTIES AS**  
**1366 LYSAKER**



**Resultatregnskap for 2020**  
**MIKLAGARD PROPERTIES AS**

	Note	2020	2019
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	(4 967 058)	0
Annen driftskostnad	4	(641 100)	(12 127)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 608 158)</b>	<b>(12 127)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5 608 158)</b>	<b>(12 127)</b>
Annen renteinntekt		132 025	91 646
Annen finansinntekt		44 169	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>176 194</b>	<b>91 646</b>
Annen rentekostnad		(35)	0
Annen finanskostnad		(42 382)	(1 793)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(42 417)</b>	<b>(1 793)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 778</b>	<b>89 854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(5 474 381)</b>	<b>77 727</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	19 045	(17 100)
<b>Årsresultat</b>		<b>(5 455 336)</b>	<b>60 627</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	10	(5 387 815)	0
Annen egenkapital	10	(67 521)	60 627
<b>Sum</b>		<b>(5 455 336)</b>	<b>60 627</b>




## Balanse pr. 31. desember 2020 MIKLAGARD PROPERTIES AS

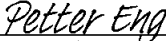
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	780 259 996	399 474 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	44 130 188	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>824 390 184</b>	<b>399 474 659</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 482 394	26 761 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 482 394</b>	<b>26 761 827</b>
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	73 434 423	55 478 915
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>73 434 423</b>	<b>55 478 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 916 817</b>	<b>82 240 742</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>912 307 001</b>	<b>481 715 402</b>

**Balanse pr. 31. desember 2020**  
**MIKLAGARD PROPERTIES AS**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 560,00)	9, 10	56 000	53 000
Overkurs	10	275 652 219	100 293 034
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>275 708 219</b>	<b>100 346 034</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	0	67 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>67 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>275 708 219</b>	<b>100 413 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	0	19 045
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>19 045</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	585 000 000	255 000 000
Langsiktig konserngjeld	12	305 674	10 848 438
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 848 438</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>585 305 674</b>	<b>265 867 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	26 276 500	114 836 559
Annen kortsiktig gjeld		25 016 608	597 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 293 108</b>	<b>115 434 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>636 598 782</b>	<b>381 301 847</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>912 307 001</b>	<b>481 715 402</b>

Fornebu, 26.04.2021

  
Torstein Storækre  
Styrets leder

  
Petter Eng  
Styremedlem



## Noter 2020 Miklagard Properties AS

### Regnskapsprinsipper 2020

#### 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 2019 til 2020.

#### 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. Estimatenes 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 anleggsmiddel. 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 - Ytelse til ledende personer**

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. Det er ikke gitt ytelser av noe slag til ledende personer. Daglig leder/styret har ikke krav på særskilt vederlag ved opphør eller endring i ansettelsesforhold/verv.

#### **Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon**

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### **Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer**

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

#### **Note 4 - Annen driftskostnad**

<b>Revisjonshonorar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	40 204	40 000
Andre tjenester	28 986	17 200
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>69 190</b>	<b>57 200</b>



## Note 5 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	(5 474 381)	77 727
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(50 671 410)	(6 068 106)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(56 145 791)</b>	<b>(5 990 379)</b>
<hr/>		
+/- Endring i utsatt skatt	(19 045)	17 100
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(19 045)</b>	<b>17 100</b>
<hr/>		
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 - 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:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	6 364 141	57 035 551	(50 671 410)
Skattemessig fremførbart underskudd	(6 277 575)	(62 423 366)	56 145 791
Netto forskjeller	86 566	(5 387 815)	5 474 381
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	5 387 815	(5 387 815)
Sum midlertidige forskjeller	86 566	0	86 566
<b>Utsatt skattefordel 31.12.20 basert på 22%</b>	<b>19 045</b>	<b>0</b>	<b>19 045</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 185 319.



## Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Teknisk installasjoner	Inventar og driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost						
01.01.2020	29 627 100	0	0	0	369 847 559	<b>399 474 659</b>
Tilgang i år	30 969 877	0	0	0	398 912 706	<b>429 882 583</b>
Omklassifisering fra prosjekt under utførelse						
31.10.2020	0	401 104 934	123 428 081	45 366 563	(569 899 578)	<b>0</b>
Avgang i året	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>60 596 977</b>	<b>401 104 934</b>	<b>123 428 081</b>	<b>45 366 563</b>	<b>198 806 687</b>	<b>829 357 242</b>
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2020	0	(2 187 832)	(1 542 851)	(1 236 375)	0	<b>(4 967 058)</b>
<b>Balansført verdi pr 31.12.20</b>	<b>60 596 977</b>	<b>398 917 102</b>	<b>121 885 230</b>	<b>44 130 188</b>	<b>198 860 687</b>	<b>824 390 184</b>
Årets ordinære avskrivning	0	(2 187 832)	(1 542 851)	(1 236 375)	0	<b>(4 967 058)</b>
Økonomisk levetid		20 - 50 år	20 år	5-15 år		
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Avskrives ikke</b>	<b>Lineær</b>	<b>Linær</b>	<b>Lineær</b>	<b>Avskrives ikke</b>	

Ved utgangen av 2020 er første fase av eiendomsprosjektet ferdigstilt, mens fase to fortsatt er under oppføring. Omklassifiserte prosjektkostnader for første fase avskrives fra og med 2020. Prosjektkostnader tilknyttet fase to og tomt avskrives ikke.

Av tilgang i 2020 utgjør kr 13 752 100 aktiverte renter fordelt på driftsmidler og anlegg under utførelse. Totalt er det aktivert renter tilsvarende kr 24 852 878 pr 31.12.2020.

Anlegg under utførelse er bokført til laveste av historisk kostpris og virkelig verdi. Ledelsen i selskapet gjennomgår jevnlig investeringene og foretak en vurdering av om de bokførte verdiene kan forsvares. Eksterne vurderinger og ledelsens analyser tilsier at tomteområdet har en verdi som overgår bokført verdi.

## Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	560	56 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>560</b>	<b>56 000</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Miklagard Properties Holding AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

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

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	53 000	100 293 034	67 521	0	100 413 555
Gjeldskonvertering og kontantinnskudd 19.03.2020	1 000	75 749 000	0	0	75 750 000
Emisjon kontantinnskudd 14.05.2020	1 000	31 999 000	0	0	32 000 000
Emisjon kontantinnskudd 24.06.2020	1 000	72 999 000	0	0	73 000 000
Årets resultat	0	0	(67 521)	(5 387 815)	(5 455 336)
Reklassifisering	0	(5 387 815)	0	5 387 815	0
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>56 000</b>	<b>275 652 219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>275 708 219</b>

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	585 000 000	255 000 000
<b>Sum</b>	<b>585 000 000</b>	<b>255 000 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	858 550 619	399 474 659
<b>Sum</b>	<b>858 550 619</b>	<b>399 474 659</b>

Av langsiktig gjeld på kr 585 000 000 forfaller alt om mer enn 5 år.

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.

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



## Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern

### Gjeld til selskap i samme konsern

Selskap	2020	2020	2019	2019
	Påløpte renter	Hovedstol	Påløpte renter	Hovedstol
Miklagard Properties Holding AS	305 674	0	248 438	10 600 000
<b>Sum</b>	<b>305 674</b>	<b>0</b>	<b>248 438</b>	<b>10 600 000</b>

Selskapets gjeld til Miklagard Properties Holding AS ble gjort opp i 2020 da hovedstol ble gjeldskonvertert til aksjekapital. Kr 100 000 av påløpte renter i 2020 ble nedbetalt like etter gjeldskonverteringen. Årets renter på lånet før gjeldskonvertering i 2020 utgjør kr 157 237. Rentene er aktivert på anlegg under utførelse og dermed ikke resultatført.

### Leverandørgjeld

I tillegg har selskapet kr 18 110 551 i leverandørgjeld til selskap i samme konsern. Konsernintern leverandørgjeld er presentert sammen med øvrig leverandørgjeld.

## Note 13 - Usikre forpliktelser

Miklagard Properties AS er del av en rettstvist knyttet til ett av selskapets tomtekjøp. Saksøker hevder de hadde rett til å selge den aktuelle tomten på vegne av grunneieren og derfor var berettiget et vederlag fra salget. 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.

## Note 14 - Fortsatt drift

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Forutsetningen om fortsatt drift kan derfor legges til grunn ved avleggelsen. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet som avlegges.

Ved årsskiftet og på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet består selskapets eiendeler av et hotellprosjekt under oppføring hvor deler ble ferdigstilt høsten 2020. Hotellet har derfor ikke åpnet ved årsskiftet. Styret følger derfor løpende utviklingen av Covid-19 for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak ved behov. Selskapet og selskapets eiere har et langsiktig perspektiv på investeringen i hotellprosjektet.











# 210423 Miklagard Properties AS årsregnskap 2020

Final Audit Report

2021-04-27

Created:	2021-04-27
By:	Christian Melsom Myhre (christian.myhre@fpeiendom.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGcSKPHRrEMQUdVrURgbCgaYUsYoAQ-9K

## "210423 Miklagard Properties AS årsregnskap 2020" History

-  Document created by Christian Melsom Myhre (christian.myhre@fpeiendom.no)  
2021-04-27 - 1:56:47 PM GMT - IP address: 79.161.137.137
-  Document emailed to Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com) for signature  
2021-04-27 - 1:57:11 PM GMT
-  Document emailed to Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com) for signature  
2021-04-27 - 1:57:11 PM GMT
-  Email viewed by Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com)  
2021-04-27 - 4:24:26 PM GMT - IP address: 104.47.1.254
-  Document e-signed by Torstein Storækre (torstein.storaekre@akerproperty.com)  
Signature Date: 2021-04-27 - 4:24:45 PM GMT - Time Source: server- IP address: 91.228.214.1
-  Email viewed by Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com)  
2021-04-27 - 6:49:50 PM GMT - IP address: 104.47.1.254
-  Document e-signed by Petter Eng (petter.eng@akerproperty.com)  
Signature Date: 2021-04-27 - 6:50:17 PM GMT - Time Source: server- IP address: 84.209.169.104
-  Agreement completed.  
2021-04-27 - 6:50:17 PM GMT





**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Miklagard Properties AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Miklagard Properties AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 455 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

#### Offices in:

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

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: OLELN-TJ641-JOSNX-EEFOM-MSLW-X0032



Revisors beretning - 2020  
Miklagard Properties AS

- 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 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
KPMG AS

Stian Tørrestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OLELN-TJ641-JQSNX-EEFOM-MSLW-X0032



# 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

2021-04-29 07:35:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: OLFEN-TJ64T-JQSNX-EEFOM-M5LZW-XQ032

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>