



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

### 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:	12.09.2018

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7	17 595 675	157 249
Annen driftsinntekt		806 088	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 401 763</b>	<b>157 249</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 797 164	146 961
Lønnskostnad	3	11 437 239	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	53 432	0
Annen driftskostnad	3	8 545 646	348
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 833 481</b>	<b>147 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 431 718</b>	<b>9 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		32 500	
Annen renteinntekt		9 834	114
Annen finansinntekt		3 600 211	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 642 545</b>	<b>114</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	11 554 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 000	
Annen rentekostnad		2 572 296	
Annen finanskostnad		22 425	250 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 398 721</b>	<b>250 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 756 176</b>	<b>-249 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 187 894</b>	<b>-239 946</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 187 894</b>	<b>-239 946</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 187 894</b>	<b>-239 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Udekket tap		-22 187 893	-239 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 187 893</b>	<b>-239 947</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	205 117	77 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>205 117</b>	<b>77 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	18 804 470	19 976 000
Andre fordringer	7	176 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 980 470</b>	<b>19 976 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 185 587</b>	<b>20 053 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Aktiverte prosjektkostnader	6	6 644 726	
<b>Sum varer</b>		<b>6 644 726</b>	
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	6 051 018	657 249
Opparbeidet inntekt	7	12 488 198	
Konsernfordringer	7	7 958 060	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 497 276</b>	<b>657 249</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	4 152 361	2 459 364
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 152 361</b>	<b>2 459 364</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 294 363</b>	<b>3 116 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 479 950</b>	<b>23 169 613</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2, 10	14 028 000	1 000 000
Overkurs		13 365 500	
Annen innskutt egenkapital		-5 666	22 006 584
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 387 834</b>	<b>23 006 584</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-22 427 839	-239 947
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 427 839</b>	<b>-239 947</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 959 995</b>	<b>22 766 637</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8	12 433 672	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 433 672</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 433 672</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	3 639 325	152 975
Skyldige offentlige avgifter	8	1 951 078	
Kortsiktig konserngjeld	7	25 291 506	
Annen kortsiktig gjeld	7	8 204 376	250 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 086 285</b>	<b>402 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 519 957</b>	<b>402 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 479 952</b>	<b>23 169 612</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 934335

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

#### 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: 12.09.2018

#### 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 2017: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017.

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

Brønnøysundregistrene, 20.11.2018

---

#### 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



Organisasjonsnr: 918 081 526  
MIRIS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7	17 595 675	157 249
Annen driftsinntekt		806 088	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 401 763</b>	<b>157 249</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 797 164	146 961
Lønnskostnad	3	11 437 239	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	53 432	0
Annen driftskostnad	3	8 545 646	348
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 833 481</b>	<b>147 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 431 718</b>	<b>9 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		32 500	
Annen renteinntekt		9 834	114
Annen finansinntekt		3 600 211	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 642 545</b>	<b>114</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			
	5	11 554 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 000	
Annen rentekostnad		2 572 296	
Annen finanskostnad		22 425	250 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 398 721</b>	<b>250 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 756 176</b>	<b>-249 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-22 187 894	-239 946
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-22 187 894	-239 946
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 187 894</b>	<b>-239 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-22 187 893	-239 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 187 893</b>	<b>-239 947</b>





Organisasjonsnr: 918 081 526  
MIRIS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2017 2016

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Innmaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner

og lignende 4

205 117

77 000

Sum varige driftsmidler

205 117

77 000

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

18 804 470

19 976 000

Andre fordringer 7

176 000

Sum finansielle

anleggsmidler

18 980 470

19 976 000

Sum anleggsmidler

19 185 587

20 053 000

##### Omløpsmidler

##### Varer

Aktiverte prosjektkostnader 6

6 644 726

Sum varer

6 644 726

##### Fordringer

Andre fordringer 7

6 051 018

657 249

Opparbeidet inntekt 7

12 488 198

Konsernfordringer 7

7 958 060

0

Sum fordringer

26 497 276

657 249

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 8

4 152 361

2 459 364

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 152 361

2 459 364

Sum omløpsmidler

37 294 363

3 116 613

SUM EIENDELER

56 479 950

23 169 613

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

2, 10

14 028 000

1 000 000

Overkurs

13 365 500

Annen innskutt egenkapital

-5 666

22 006 584



Sum innskutt egenkapital		27 387 834	23 006 584
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-22 427 839	-239 947
Sum opptjent egenkapital		-22 427 839	-239 947
Sum egenkapital		4 959 995	22 766 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	12 433 672	
Sum annen langsiktig gjeld		12 433 672	
Sum langsiktig gjeld		12 433 672	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 639 325	152 975
Skyldige offentlige avgifter	8	1 951 078	
Kortsiktig konserngjeld	7	25 291 506	
Annen kortsiktig gjeld	7	8 204 376	250 000
Sum kortsiktig gjeld		39 086 285	402 975
Sum gjeld		51 519 957	402 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 479 952	23 169 612



Organisasjonnr: 918 081 526  
MIRIS EIENDOM AS

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

**Regnskapsprinsipper**

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

**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 Invest AS	41386654.00	74.00%	Ordinære aksjer
Aksjeeiere under 5%	14729346.00	26.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	56116000.00	100.00%	

**Lønn og ytelser**

<u>Lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9191732.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1413881.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	709887.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121739.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11437239.00	

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Ja

**Ledende person**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre forhold</u>
Jan Gunnar Mathisen	36000.00		
<u>Total ytelse</u>	<u>Sum lønn</u>	<u>Sum pensj.f.</u>	<u>Sum andre forhold</u>
	36000.00		

**Ytelser til revisjon**



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36750.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65750.00	

Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon  
16.00

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Storgata 159 AS	71.00%	71.00%	15489974.00	-1400874.00
Slemdalsgate 12 AS	91.00%	91.00%	3235140.00	-549662.00
Klosterskogen Firemannsbolig AS	60.00%	60.00%	5370028.00	-117579.00
Stoltenbergsgate 3 Invest AS	95.00%	95.00%	342968.00	-5153397.00
Solåsen Panorama AS	100.00%	100.00%	-2130571.00	-2289193.00
Norges Eiendomsutviklere AS	100.00%	100.00%	-6113118.00	-7699547.00
Klosterpark AS	100.00%	100.00%	454744.00	-32127.00
Nordal Panorama AS	83.00%	83.00%	7935035.00	-4377785.00
Norges Byutviklere AS	100.00%	100.00%	27500.00	-2500.00
MIRIS Technology Park AS	100.00%	100.00%	-182193.00	-134299.00



## MIRIS EIENDOM AS RESULTATREGNSKAP

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	7	17 595 675	157 249
Annen driftsinntekt		806 088	0
<i>Sum driftsinntekter</i>		18 401 763	157 249
Varekostnad		9 797 164	146 961
Lønnskostnad	3	11 437 239	0
Ordinær avskrivning	4	53 432	0
Annen driftskostnad	3	8 545 646	348
<i>Sum driftskostnader</i>		29 833 481	147 309
<b>Driftsresultat</b>		(11 431 718)	9 940
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 834	114
Gevinst ved salg av aksjer		32 500	0
Annen finansinntekt		3 600 211	0
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	7	(250 000)	0
Nedskrivning aksjer	5	(11 554 000)	0
Annen rentekostnad		(2 572 296)	0
Annen finanskostnad		(22 425)	(250 000)
<i>Netto finansposter</i>		(10 756 175)	(249 886)
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		(22 187 893)	(239 947)
Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		(22 187 893)	(239 947)
<i>Overføringer og disponeringer:</i>			
Overført annen egenkapital	10	22 187 893	239 947
<i>Sum overført</i>		22 187 893	239 947

Org. nr. 918 081 526



## MIRIS EIENDOM AS BALANSE PR.

EIENDELER	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, o.l.	4	205 117	77 000
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	18 804 470	19 976 000
Andre fordringer	7	176 000	0
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		18 980 470	19 976 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		19 185 587	20 053 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Prosjekter</i>			
Aktiverte prosjektkostnader	6	6 644 726	0
<i>Fordringer</i>			
Opparbeidet inntekt	7	12 488 198	0
Fordring mot selskap i samme konsern	7	7 958 060	0
Andre kortsiktige fordringer	7	6 051 018	657 249
<i>Sum fordringer</i>		26 497 277	657 249
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
Bankinnskudd og kontanter	8	4 152 361	2 459 364
<b>Sum omløpsmidler</b>		37 294 364	3 116 613
<b>SUM EIENDELER</b>		56 479 951	23 169 613

Org. nr. 918 081 526



MIRIS EIENDOM AS  
BALANSE PR.

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 10	14 028 000	1 000 000
Overkurs	10	13 365 500	0
Annen innskutt egenkapital	10	(5 666)	22 006 584
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		27 387 834	23 006 584
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	(22 427 839)	(239 947)
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		(22 427 839)	(239 947)
<b>Sum egenkapital</b>		4 959 995	22 766 637
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	8	12 433 672	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	3 639 325	152 975
Skyldige offentlige avgifter	8	1 951 078	0
Gjeld til selskap i samme konsern	7	25 291 506	0
Annen kortsiktig gjeld		8 204 376	250 000
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		39 086 285	402 975
<b>Sum gjeld</b>		51 519 957	402 975
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		56 479 951	23 169 613

Moss, 12. september 2018

Jan Gunnar Mathisen  
Styrets leder og daglig leder



## MIRIS EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2017

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

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

Selskapet er stiftet 21. november 2016. Fjorårstallene vedrører perioden fra stiftelse til årsslutt.

#### *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*

Inntekter regnskapsføres på transaksjonstidspunktet.

#### *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.

#### *Varige driftsmidler*

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

#### *Investeringer i aksjer og andeler*

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 31.12.2017 på kr 14 028 000, fordelt på 56 116 000 aksjer hver pålydende kr 0,2. 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 Invest AS	41 386 654	0,25	74 %
Aksjeeiere med eierandeler under 5%	14 729 346	0,25	26 %
<b>Totalt</b>	<b>56 116 000</b>		<b>100 %</b>

Org. nr. 918 081 526



## MIRIS EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2017

### Note nr. 3 - Lønn, revisjonshonorar mv

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	9 191 732	0
Arbeidsgiveravgift	1 413 881	0
Pensjonskostnader	709 887	0
Andre ytelser	121 739	0
Sum	11 437 239	0
Gjennomsnittlig årsverk	16	0

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder utgjør kr. 36 000 i 2017.

Seiskapet har i 2017 etablert tjenstepensjonsordning for sine ansatte. Ordningen oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 29 000. I tillegg kommer regnskapsmessig bistand kr 3 000, skattemessig bistand kr 3 750, attestasjonstjenester kr 30 000 og annen bistand kr 18 500. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.

### Note nr. 4 - Anleggsmidler

	Driftsløse, biler mv.
Anskaffelseskost 01.01.17	77 000
Tilgang	181 549
Anskaffelseskost 31.12.17	258 549
Akkumulerte avskrivninger 01.01.17	0
Årets avskrivning	53 432
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	53 432
Bokført verdi 31.12.17	205 117
Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	lineær

Org. nr. 918 081 526



## MIRIS EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2017

### Note nr. 5 - Investering i datterselskap

Miris Eiendom AS har eierandel i følgende selskap:

	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat 2017	Bokført verdi 31.12.2017
<i>Investeringer i datterselskap</i>					
Storgata 159 AS	2016	71 %	15 489 974	(1 400 874)	4 472 470
Slemdalsgate 12 AS	2016	91 %	3 235 140	(549 662)	0
Klosterskogen Firemannsbolig AS	2016	60 %	5 370 028	(117 579)	750 000
Stoltenberggt 3 Invest AS	2016	95 %	342 968	(5 153 397)	0
Solåsen Panorama AS	2016	100 %	(2 130 571)	(2 289 193)	500 000
Norges Eiendomsutviklere AS	2016	100 %	(6 113 118)	(7 699 547)	10 482 000
Klosterpark AS	2016	100 %	454 744	(32 127)	500 000
Nordal Panorama AS	2016	83 %	7 935 035	(4 377 785)	600 000
Norges Byutviklere AS	2016	100 %	27 500	(2 500)	0
Miris Technology Park AS	2017	100 %	(182 193)	(134 299)	1 500 000
					18 804 470

For de fem første datterselskapene i tabellen over, foreligger det to aksjeklasser. Her skal aksjeklasse B i henhold til selskapets vedtekter ha tilbake innbetalt overkurs før resterende overskudd skal fordeles likt pr aksje. Miris Eiendom AS eier i hovedsak aksjer i aksjeklasse A.

Selskapets aksjer er totalt sett skrevet ned med kr. 11 554 000 i 2017 basert på hva som er forventet av utdelinger fremover til Miris Eiendom AS fra de respektive selskapene.

For flere av selskapene foreligger det prosjekter som det er besluttet å realisere før fullføring. Selskapets styre og ledelse vil fremover jobbe for å finne kjøpere for disse prosjektene, og har tro på at dette vil lykkes. Dette er grunnlaget for styrets estimater på verdivurderingene av de respektive datterselskaper.

### Note nr. 6 - Prosjekter i arbeid

Aktiverte prosjektkostnader er relatert til tre ulike prosjekter, der arbeidet foreløpig har blitt gjort i egenregi.

Prosjektene vurderes i henhold til løpende avregnings metode, inntektsføring og kostnadsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Det er ikke resultatført noe vedrørende disse prosjektene pr 31. desember 2017.

Det forventes at disse prosjektene vil gi positive resultater.

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

Selskapets kundefordringer er oppført til pålydende, redusert med kr. 240.000 i mulig tap.

Øvrige fordringer er oppført til pålydende.

Av selskapets fordringer forfaller kr. 176 000 over ett år frem i tid.

Org. nr. 918 081 526



## MIRIS EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2017

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

Mellomværende med konsernselskaper kan spesifiseres som følger:

	Morselskap		Øvrige konsernselskap	
	2017	2016	2017	2016
Opparbeidet inntekt	0	0	12 488 198	157 249
Andre kortsiktige fordringer	0	0	7 958 060	500 000
Leverandørgjeld	(240 000)	(120 000)	0	0
Annen kortsiktig gjeld	(9 219 974)	0	(16 071 533)	(250 000)
Sum	(9 459 974)	(120 000)	4 374 726	407 249

Selskapets salgsinntekter for 2017 er i sin helhet mot datterselskaper, fordelt på honorar og videre-fakturering av utlegg.

Mellomregningene er i sin art kortsiktige. Det er totalt kostnadsført kr. 250 000 i rentekostnad mot konsernselskaper.

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

Av selskapets bankkonti er kr. 916 521 bundne klientmidler.

Selskapet har ikke opprettet skattetrekkkonto i henhold til skattebetalingslovens § x-xx. Skyldig skattetrekk pr 31. desember 2017 utgjør kr. 1 177 306.

Selskapet har et obligasjonslån på kr. 12 433 672 pr årsslutt. Dette er lån fra ulike investorer som i tillegg til å ha investert i selskapet også har lånt inn penger. Det er avtalt 9,5% renter pr år.

Løpetiden for disse lånene er 3 år. Således forfaller all gjeld innen 5 år fra balansedagen.

### Note nr. 9 - Skatt

	2017	2016
<i>Selskapet skattegrunnlag fremkommer slik:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	(22 187 893)	(239 947)
Permanente forskjeller	13 211 708	(5 570)
Endring midlertidige forskjeller	240 338	(15 400)
Endring underskudd til fremføring	(8 735 847)	(260 917)



## MIRIS EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2017

### Note nr. 9 - Skatt forts.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel: Forskjeller som utlignes:	31.12.2017	31.12.2016	Endring
Driftsmidler	15 062	15 400	(338)
Fordringer	(240 000)	0	(240 000)
Sum	(224 938)	15 400	(240 338)
Underskudd til fremføring	(8 996 764)	(260 917)	(8 735 847)
Grunnlag utsatt skatt	(9 221 702)	(245 517)	(8 976 185)
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(2 120 991)	(58 924)	(2 062 067)

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	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2016	1 000 000	0	22 012 250	(239 947)	22 772 303
Kapitalforhøyelse	11 000 000		(11 000 000)		0
Kapitalforhøyelse	2 028 000	13 365 500	(11 017 916)		4 375 584
Årets resultat				(22 187 893)	(22 187 893)
Egenkapital pr. 31.12.2017	14 028 000	13 365 500	(5 666)	(22 427 839)	4 959 994



Til generalforsamlingen i  
Miris 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:  
Anild M. Nyhaug

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert Miris Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 22 187 893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold» i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjon med forbehold*

Av selskapets bokførte eiendeler utgjør kr. 18 804 470 investeringer i hel- og deleide datterselskaper. Det er kostnadsført kr. 11 554 000 i nedskrivninger aksjer. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for å vurdere den bokførte verdien av enkelte av disse datterselskapene. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere størrelsen på nedskrivningene.

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 med forbehold.

#### *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.

#### *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 avgjøre 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



A member of  
**Nexia**  
International

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. Member firms of the Nexia International network are independently owned and operated. 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. 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 trade mark NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under license. 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).



profesjonelt skjønn 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 og årsberetningen. 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 bokførings praksis i Norge.

#### *Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. juli 2018, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Selskapet har ikke behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingslovens § 5-12.

Sandvika, 12. september 2018

**BHL DA**

*Arild M. Nyhauug*  
Arild M. Nyhauug  
Statsautorisert revisor