



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 788 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MIRAMARE CAPITAL AS
Forretningsadresse:	Svennes Gård 2836 BIRI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Birger Sand Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap	3	5 019 146	10 406 257
Verdiendring på datterselskaper	3	79 858 156	56 470 761
Gevinst ved salg	4,5	7 842 918	4 438 998
Verdiendring på tilknyttet selskap	5	20 149 659	2 149 425
Honorar fra datterselskap	3	13 807 484	0
Leieinntekt		3 658 131	4 368 717
Sum inntekter		130 335 494	77 834 158
Kostnader			
Varekostnad		3 354	24 804
Lønnskostnad	6	634 319	1 400 043
Avskrivninger	7	1 406 678	272 796
Andre driftskostnader	6,8	13 166 543	11 890 817
Sum kostnader		15 210 894	13 588 460
Driftsresultat		115 124 600	64 245 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3,9	4 868 226	4 011 312
Annen renteinntekt	9	4 965 549	2 743 121
Annen finansinntekt	9	87 372	339 681
Sum finansinntekter		9 921 147	7 094 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3,9	1 261 212	1 878 709
Annen rentekostnad	9	18 364 477	13 058 360
Annen finanskostnad	9	508 356	104 165
Sum finanskostnader		20 134 045	15 041 234
Netto finans		-10 212 898	-7 947 120
Resultat før skattekostnad		104 911 702	56 298 578
Skattekostnad	10	-114 638	-1 515 468
Årsresultat		105 026 340	57 814 046



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		105 026 340	57 814 046
Sum overføringer og disponeringer		105 026 340	57 814 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	11	55 000 000	55 000 000
Driftsløsøre og inventar	7	10 014 242	9 028 641
Sum varige driftsmidler		65 014 242	64 028 641
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	4,12	351 197 382	288 339 226
Lån til foretak i samme konsern	3	142 012 526	124 120 236
Investerings i tilknyttet selskap	5,12	129 804 191	109 654 532
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	55 362 756	46 483 274
Andre investeringer		1 707 000	1 740 000
Sum finansielle anleggsmidler		680 083 855	570 337 268
Sum anleggsmidler		745 098 097	634 365 909
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	93 110	59 647
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	13	44 784 000	34 766 935
Sum fordringer		44 877 110	34 826 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	14	22 981 784	23 936 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 981 784	23 936 475
Sum omløpsmidler		67 858 894	58 763 057
SUM EIENDELER		812 956 991	693 128 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		482 192 980	377 140 959
Sum opptjent egenkapital		482 192 980	377 140 959
Sum egenkapital		482 292 980	377 240 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	809 479	924 117
Sum avsetninger for forpliktelser		809 479	924 117
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 865 427	55 026 928
Bankgjeld	16	293 961 072	253 066 382
Sum annen langsiktig gjeld		317 826 499	308 093 310
Sum langsiktig gjeld		318 635 978	309 017 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 547 783	817 263
Skyldige offentlige avgifter		45 649	99 823
Annen kortsiktig gjeld	3	10 434 601	5 953 494
Sum kortsiktig gjeld		12 028 033	6 870 580
Sum gjeld		330 664 011	315 888 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 956 991	693 128 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 696462

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 788 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIRAMARE CAPITAL AS
Forretningsadresse: Svenes Gård
2836 BIRI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Sand Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 991 788 441
MIRAMARE CAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap	3	5 019 146	10 406 257
Verdiendring på datterselskaper	3	79 858 156	56 470 761
Gevinst ved salg	4,5	7 842 918	4 438 998
Verdiendring på tilknyttet selskap	5	20 149 659	2 149 425
Honorar fra datterselskap	3	13 807 484	0
Leieinntekt		3 658 131	4 368 717
Sum inntekter		130 335 494	77 834 158
Kostnader			
Varekostnad		3 354	24 804
Lønnskostnad	6	634 319	1 400 043
Avskrivninger	7	1 406 678	272 796
Andre driftskostnader	6,8	13 166 543	11 890 817
Sum kostnader		15 210 894	13 588 460
Driftsresultat		115 124 600	64 245 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3,9	4 868 226	4 011 312
Annen renteinntekt	9	4 965 549	2 743 121
Annen finansinntekt	9	87 372	339 681
Sum finansinntekter		9 921 147	7 094 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3,9	1 261 212	1 878 709
Annen rentekostnad	9	18 364 477	13 058 360
Annen finanskostnad	9	508 356	104 165
Sum finanskostnader		20 134 045	15 041 234
Netto finans		-10 212 898	-7 947 120
Resultat før skattekostnad		104 911 702	56 298 578
Skattekostnad	10	-114 638	-1 515 468
Årsresultat		105 026 340	57 814 046
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		105 026 340	57 814 046
Sum overføringer og disponeringer		105 026 340	57 814 046





Organisasjonsnr: 991 788 441
MIRAMARE CAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	11	55 000 000	55 000 000
Driftsløsøre og inventar	7	10 014 242	9 028 641
Sum varige driftsmidler		65 014 242	64 028 641
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,12	351 197 382	288 339 226
Lån til foretak i samme konsern	3	142 012 526	124 120 236
Investeringer i tilknyttet selskap	5,12	129 804 191	109 654 532
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	55 362 756	46 483 274
Andre investeringer		1 707 000	1 740 000
Sum finansielle anleggsmidler		680 083 855	570 337 268
Sum anleggsmidler		745 098 097	634 365 909
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	93 110	59 647
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	13	44 784 000	34 766 935
Sum fordringer		44 877 110	34 826 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Betalingsmidler	14	22 981 784	23 936 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 981 784	23 936 475
Sum omløpsmidler		67 858 894	58 763 057
SUM EIENDELER		812 956 991	693 128 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		482 192 980	377 140 959
Sum opptjent egenkapital		482 192 980	377 140 959
Sum egenkapital		482 292 980	377 240 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	809 479	924 117
Sum avsetninger for forpliktelses		809 479	924 117
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 865 427	55 026 928
Bankgjeld	16	293 961 072	253 066 382
Sum annen langsiktig gjeld		317 826 499	308 093 310
Sum langsiktig gjeld		318 635 978	309 017 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 547 783	817 263
Skyldige offentlige avgifter		45 649	99 823
Annen kortsiktig gjeld	3	10 434 601	5 953 494
Sum kortsiktig gjeld		12 028 033	6 870 580
Sum gjeld		330 664 011	315 888 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 956 991	693 128 966



Organisasjonsnr: 991 788 441
MIRAMARE CAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Til generalforsamlingen i Miramare Capital AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Miramare Capital AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Andre forhold

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

Arendal, 11. juli 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-07-11 08:32

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2024

Miramare Capital AS

Org.nr.:991 788 441



Miramare Capital AS RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2024	2023
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap	3	5 019 146	10 406 257
Verdiendring på datterselskaper	3	79 858 156	56 470 761
Gevinst ved salg	4,5	7 842 918	4 438 998
Verdiendring på tilknyttet selskap	5	20 149 659	2 149 425
Honorar fra datterselskap	3	13 807 484	0
Leieinntekt		3 658 131	4 368 717
Sum inntekter		130 335 494	77 834 158
Varekostnader		3 354	24 804
Lønnskostnader	6	634 319	1 400 043
Avskrivninger	7	1 406 678	272 796
Andre driftskostnader	6,8	13 166 543	11 890 817
Driftskostnader		15 210 894	13 588 460
Driftsresultat		115 124 600	64 245 698
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	3,9	4 868 226	4 011 312
Renteinntekt	9	4 965 549	2 743 121
Annen finansinntekt	9	87 372	339 681
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3,9	1 261 212	1 878 709
Rentekostnad	9	18 364 477	13 058 360
Annen finanskostnad	9	508 356	104 165
Resultat av finansposter		(10 212 898)	(7 947 120)
Resultat før skattekostnad		104 911 702	56 298 578
Skattekostnad	10	(114 638)	(1 515 468)
Årsresultat		105 026 340	57 814 046

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

Beløp i NOK	Note	2024	2023
Årsresultat		105 026 340	57 814 046
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet:		0	0
Utvidet resultat for året		0	0
Årets totalresultat		105 026 340	57 814 046
Total resultatet tilordnes			
Avsatt til annen egenkapital		105 026 340	57 814 046
Årets total resultat		105 026 340	57 814 046



BALANSE

Beløp i NOK	Note	2024	2023	01.01.2023
Utsatt skattefordel	10	0	0	0
Investeringseiendom	11	55 000 000	55 000 000	55 000 000
Driftsløsøre og inventar	7	10 014 242	9 028 641	1 425 383
Investering i datterselskap	4,12	351 197 382	288 339 226	229 306 351
Lån til foretak i samme konsern	3	142 012 526	124 120 236	117 656 087
Investering i tilknyttede selskaper	5,12	129 804 191	109 654 532	123 259 488
Lån til tilknyttet selskap	3	55 362 756	46 483 274	37 602 380
Andre investeringer		1 707 000	1 740 000	1 657 000
Sum anleggsmidler		745 098 097	634 365 909	565 906 689
Kundefordringer	13	93 110	59 647	178 138
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	13	44 784 000	34 766 935	20 139 913
Betalingsmidler	14	22 981 784	23 936 475	41 258 568
Sum omløpsmidler		67 858 894	58 763 057	61 576 619
SUM EIENDELER		812 956 991	693 128 966	627 483 308

EGENKAPITAL OG GJELD

Aksjekapital	15	100 000	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000	100 000
Annen egenkapital		482 192 980	377 140 959	319 326 914
Sum opptjent egenkapital		482 192 980	377 140 959	319 326 914
Sum egenkapital		482 292 980	377 240 959	319 426 914
Utsatt skatt	10	809 479	924 117	2 569 936
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 865 427	55 026 928	46 751 675
Bankgjeld	16	293 961 072	253 066 382	246 717 288
Sum langsiktig gjeld		318 635 978	309 017 427	296 038 899
Leverandørgjeld		1 547 783	817 263	923 790
Skyldig offentlige avgifter		45 649	99 823	92 704
Annen kortsiktig gjeld	3	10 434 601	5 953 494	11 001 000
Sum kortsiktig gjeld		12 028 033	6 870 580	12 017 494
Sum gjeld		330 664 011	315 888 007	308 056 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 956 991	693 128 966	627 483 308

Biri, den 10.07.2025

Birger Bakke
Daglig leder/Styreleder



Kontantstrømoppstilling Miramare Capital AS

	2024	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	104 911 702	56 298 578
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-7 842 918	-4 438 998
Avskrivninger	1 406 678	272 796
Verdiendring på datterselskaper og TS til virkelig verdi	-100 007 815	-58 620 186
Endring i kundefordringer	-33 463	118 491
Endring i vareleverandørgjeld	730 520	-106 527
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 693 960	-11 927 851
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 858 664	-18 403 697
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	718 750	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 223 411	-7 627 407
Utbetalinger på lånefordring konsem (korts./langs.)	-17 892 290	-14 582 707
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	-24 283 648	-8 880 894
Innbetalinger ved salg av aksjer	25 013 981	23 665 643
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0	-6 117 378
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 666 618	-13 542 743
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger gjeld konsemselskaper	-28 041 427	8 275 253
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	276 540 465	6 349 094
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-235 645 775	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	12 853 263	14 624 347
Netto kontantstrøm for perioden	-954 691	-17 322 093
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	23 936 475	41 258 568
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	22 981 784	23 936 475
Bankinnskudd m.v.	22 981 784	23 936 475



EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK 000</i>	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	125 490 849	193 836 065	319 426 914
Årsresultat		50 741 623	7 072 423	57 814 046
Egenkapital 31.12.2023	100 000	176 232 472	200 908 488	377 240 959
Årsresultat	0	94 170 030	10 856 310	105 026 340
Andre endringer	0	0	25 681	25 681
Egenkapital 31.12.2024	100 000	270 402 502	211 790 479	482 292 980



NOTER

1 Generelt

Miramare Capital AS er et investeringselskap med formål og hovedaktivitet å utvikle og selge eiendom i Arendal og området rundt Mjøsa. Selskapets forretningskontor er i Biri kommune.

2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

Eiendom som eies for langiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidige kontantstrømmer.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verddivurderes.

For investerings eiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig

Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskudsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer, andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.



Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.

Driftsmidler

Annen eiendom består hovedsakelig av boliger og andre eiendommer. Varige driftsmidler regnskapsføres til historisk anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflytte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, eller oppskrevet verdi, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid, som er:

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, revurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig.

Investering i datterselskap

Datterselskaper klassifiseres som materielle eiendeler i balansen og måles til virkelig verdi. Verdijusteringer på datterselskaper, som løpende avkastning i form av utbytte samt gevinst eller tap ved realisering av datterselskaper, regnskapsføres som driftsinntekt i resultatregnskapet.

Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres til virkelig verdi med verdijusteringer over resultatet og klassifiseres som omløpsmidler i balansen. Verdijusteringer på investeringene, løpende avkastning som utbytte samt gevinst eller tap ved realisering av investeringene, regnskapsføres som driftsinntekt i resultatregnskapet.



Note 3 Mellomværende

	2024	2023	01.01.2023
Langsiktig fordringer til selskap i samme konsern			
Lån til foretak i samme konsern	142 012 526	124 120 236	117 656 087
Lån til tilknyttet selskap	55 362 756	46 483 274	37 602 380
Sum langsiktig fordringer	197 375 282	170 603 510	155 258 467

	2024	2023	01.01.2023
Kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern			
Fordring konsernbidrag	5 019 146	10 406 257	3 897 783
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	2 712 657	2 585 059	0
Sum fordringer	7 731 803	12 991 316	3 897 783

	2024	2023	01.01.2023
Gjeld til selskap i samme konsern			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	23 865 427	55 026 928	46 751 675
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5 747 279	2 264 880	705
Sum gjeld	29 612 706	57 291 808	46 752 380

	2024	2023
Inntekter		
Forvaltningshonorar	13 807 484	224 448
Sum inntekter	13 807 484	224 448

	2024	2023
Kostnader		
Management fee	8 157 237	8 024 075
Sum kostnader	8 157 237	8 024 075

Miramare Capital AS betaler Management fee til Miramare Campione Srl som er kontrollert av Birger Sand Bakke. Vederlag knyttet til management fee er motregnet mot fordring Miramare Capital AS har mot Birger Sand Bakke.

	2024	2023
Renteinntekter/kostnad mot selskap i samme konsern		
Renteinntekt	4 868 226	4 011 312
Rentekostnad	(1 261 212)	(1 878 708)
Sum renteinntekter/kostnad	3 607 014	2 132 604

4 Datterselskap bokført til virkelig verdi

	2024	2023
Balansført beløp 1. januar	288 339 226	229 306 351
Kjøp av aksjer	0	21 788 759
Salg av aksjer	(17 000 000)	(19 226 645)
Verdiendring som er resultatført	79 858 156	56 470 761
Balansført verdi 31. desember	351 197 382	288 339 226
Virkelig verdi iht. IFRS 13	351 197 382	288 339 226

For informasjon knyttet til hvordan virkelig verdi er beregnet etter IFRS 13, se note 18.

Note 5 Investering i tilknyttet selskap til virkelig verdi

	2024	2023
Balansført beløp 1. januar	109 654 532	123 259 488
Kjøp av aksjer	0	0
Salg av aksjer	0	(15 754 381)
Verdiendring som er resultatført	20 149 659	2 149 425
Balansført verdi 31. desember	129 804 191	109 654 532
Virkelig verdi iht. IFRS 13	129 804 191	109 654 532

For informasjon knyttet til hvordan virkelig verdi er beregnet etter IFRS 13, se note 18.



Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønninger	524 578	1 157 693
Arbeidsgiveravgift	75 358	172 221
Pensjonskostnader	27 971	56 282
Andre ytelser	6 411	13 848
Sum	634 319	1 400 044

Sysselsatte årsverk 1 1

Selskapet leier inn daglig leder fra Miramare Campione S.r.l, og har betalt vederlag for dette på 8 157 237 for 2024. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

	2024	2023
Revisjon	261 755	313 290
Andre attestasjonstjenester	0	0
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding	68 910	62 060
Andre tjenester	70 000	60 990
Sum	400 665	436 340

Note 7 Varige driftsmidler

2024

Varige driftsmidler	Driftsløsøre	Skip, o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 714 560	6 900 000	11 614 560
Tilgang	3 223 411	0	3 223 411
Avgang	831 147	0	831 147
Anskaffelseskost 31.12.	7 106 824	6 900 000	14 006 824
Akkumulerte avskrivninger	3 302 597	690 000	3 992 597
Balansført verdi 31.12.	3 804 227	6 210 000	10 014 242
Årets avskrivninger	716 678	690 000	1 406 678
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

2023

Varige driftsmidler	Driftsløsøre	Skip, o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 987 153	0	3 987 153
Tilgang	727 407	6 900 000	7 627 407
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 714 560	6 900 000	11 614 560
Akkumulerte avskrivninger	2 585 919	0	2 585 919
Balansført verdi 31.12.	2 128 641	6 900 000	9 028 641
Årets avskrivninger	272 784	0	272 796
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 8 Andre driftskostnader

	2024	2023
Utgifter til kontorlokaler	439 112	147 235
Honorar til advokater, konsulenter og revisor	1 762 171	2 049 255
Reisekostnader	262 795	353 131
Forvaltningshonorar	8 157 237	8 024 075
Andre kostnader	2 545 228	1 317 122
Sum andre driftskostnader	13 166 543	11 890 817

Note 9 Finsansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteinntekter		
Renteinntekter fra bankinnskudd	1 118 203	1 301 655
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	4 868 226	4 011 312
Andre renteinntekter	3 847 346	1 441 466
Sum	9 833 775	6 754 433

	2024	2023
Rentekostnader		
Rentekostnader til bank	17 804 747	12 832 312
Rentekostnader til foretak i samme konsern	1 261 212	1 878 708
Andre rentekostnader	559 730	226 048
Sum	19 625 689	14 937 068

	2024	2023
Netto andre finansposter		
Valutagevinst	58 774	331 078
Andre finansielle inntekter	28 598	8 603
Valutatap	(383 443)	(10 977)
Andre finansielle kostnader	(124 913)	(93 189)
Sum	(420 984)	235 515

Note 10 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2024	2023	01.01.2023
Midlertidige forskjeller			
Varige driftsmidler	15 148 209	13 547 653	12 944 998
Netto midlertidige forskjeller	15 148 209	13 547 653	12 944 998
Underskudd til fremføring	-11 468 759	-9 274 765	-1 263 473
Grunnlag for utsatt skatt	3 679 450	4 272 888	11 681 525
Utsatt skatt i balansen	809 479	924 117	2 569 937

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Grunnlag for betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	104 911 702	56 298 578
Permanente forskjeller	-108 706 252	-63 187 069
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-3 794 550	-6 888 491
Endring i midlertidige forskjeller	1 600 556	-1 122 801
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-2 193 994	-8 011 292
Endring i forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt	0	0
Endring i underskudd til fremføring	0	0
Endring i utsatt skattefordel		
Skattepliktig inntekt	-2 193 994	-8 011 292

	2024	2023
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	-317 910	-1 515 468
For lite avsatt tidligere år knyttet til IFRS	203 272	0
Skattekostnad	-114 638	-1 515 468



Note 11 Investeringseiendom

	2024	2023
Balansført beløp 1. januar	55 000 000	55 000 000
Påkostninger / kjøp av eiendom	0	0
Verdiendring som er resultatført	0	0
Balansført verdi 31. desember	55 000 000	55 000 000
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)	0	0
Virkelig verdi iht. IFRS 13	55 000 000	55 000 000

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2024	2023
Diskonteringsrente/exit yield (realrente)	6,00 %	6,00 %
Markedsleie (pr m2)	2 500	2 500
Ledige lokaler	0 %	0 %

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger, samtlige eiendommer er taksert av autorisert eiendomsmeidler. Disse takstene er lagt til grunn for virkelig verdi i regnskapet.

Note 12 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
BC Interiør & Design AS	Gjøvik	100 %
TAG Eiendom AS	Gjøvik	100 %
Ferrari AS	Gjøvik	100 %
Grønnegeta Parkering AS	Gjøvik	100 %
Miramare Cannes AS	Gjøvik	100 %
Nobels Eiendom AS	Gjøvik	100 %
Hageveien 8 AS	Gjøvik	100 %
Kystveien Eiendom Øst AS	Gjøvik	100 %
Ljabrubakken 1 AS	Gjøvik	100 %
Bendiksgården Eiendom AS	Arendal	51 %
Hafjell Næringsutvikling AS	Gjøvik	100 %
Asker Handelseiendom AS	Gjøvik	100 %
Hovtunsenteret AS	Gjøvik	100 %
Smestadmoen Næringsbygg AS	Oslo	92 %
Cullinan Eiendom AS	Arendal	51 %
Brokelandsheia Eiendominvest AS	Gjøvik	100 %
Ringebu Sentrum Eiendom AS	Gjøvik	100 %
Eydehavn Handelseiendom AS	Gjøvik	51 %
Gimle Brug AS	Gjøvik	100 %
Gimle Brygger AS	Gjøvik	82 %
Arendal Handelseiendom AS	Gjøvik	65 %
Ringebu Sentrum AS	Gjøvik	100 %
Eiendom Lillehammer AS	Gjøvik	100 %
Lillehammer Næringsutvikling AS	Gjøvik	100 %
His Bydelsenter AS	Gjøvik	100 %
Gimle Brug Sameie	Gjøvik	100 %
Svennes Gård Skogeieendom AS	Gjøvik	100 %
	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
Tilknyttet selskap		
AEB Eiendominvest AS	Arendal	49,5 %



Note 13 Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023	01.01.2023
Forskuddsbetalinger			
Lån til eier	5 745 589	8 971 019	0
Fordring konsernbidrag	5 019 146	10 406 257	3 897 783
Andre fordringer	34 019 265	15 389 659	16 420 268
Sum andre kortsiktige fordringer	44 784 000	34 766 935	20 139 913

Note 14 Betalingsmidler

	2024	2023	01.01.2023
Bankinnskudd	22 981 784	23 936 475	41 258 568
Sum betalingsmidler	22 981 784	23 936 475	41 258 568

Av betalingsmidler utgjør NOK 26 005 skattetreksmidler.

Note 15 Egenkapital

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer á kr. 1 000. Aksjene eies 100 % av Birger Sand Bakke.

Note 16 Lån

	Rente	Løpetid	2024	2023	01.01.2023
Rentebærende gjeld	NIBOR	5-25 år	293 961 071	253 066 382	246 717 288
Totalt			293 961 071	253 066 382	246 717 288
Klassifisert som kortsiktig			0	0	0
Klassifisert som langsiktig			293 961 071	253 066 382	246 717 288

Selskapet har ikke fastrentelån, og samtlige lån har en NIBOR rente pluss en margin.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Investeringsendom	55 000 000	55 000 000	55 000 000
Investering i datterselskaper	351 197 382	288 339 226	229 306 351
Investering i tilknyttet selskap	129 804 191	109 654 532	123 259 488
Investering i driftsløsøre og inventar	10 014 242	9 028 641	1 425 383
Kundefordringer	93 110	59 647	178 138
Sum	546 108 925	462 082 047	409 169 361

17 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Et hvert eiendomsselskap vil være eksponert for endringer i leiemarkedet. Konsernet har forsøkt å redusere denne risiko ved å inngå langsiktige leieavtaler, som justeres i henhold til konsumprisindeksen.

Valutarisiko:

Konsernet er ikke eksponert for valuta risiko.

Renterisiko:

Konsernets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av konsernets egen kredittverdighet. Konsernet anvender ikke rentebytteavtaler for å sikre rentebærende gjeld.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gitt følgende utslag i regnskapet:

	Endring rente	2024	2023
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	2 939 611	2 530 664
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	0	0
Sum endring i egenkapitalen		2 939 611	2 530 664

Kreditrisiko

Kreditrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter. Kreditrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerene betaler leie på forskudd. Det søkes utleid til leietakere med høy kredittvurdering.

Likviditetsrisiko

Konsernet har en begrenset likviditetsrisiko. Konsernets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 1,89. Konsernet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 2 årene.



Note 18 - Finansielle instrumenter og bruk av fair value

Miramare Capital AS benytter den verdsettelsesmetoden som anses å være den mest representative estimatet på en antatt salgsværdi. Et slikt salg skal gjennomføres i en ordnet transaksjon på balansedagen. Som en konsekvens brukes markedspriser (markedsmetoden) for alle eiendeler der det finnes observerbar markedsinformasjon, eller der en transaksjon nylig har blitt gjennomført. Når en pris for en identisk eiendel ikke er observerbar, beregnes virkelig verdi ved hjelp av en annen verdsettelsesmetode. I verdsettelsene benytter Miramare relevant og observerbar data i størst mulig grad.

For alle investeringer der verdien fastsettes ved en annen metode enn markedsmetoden, gjennomføres analyser av verdiendringer fra periode til periode. Det utføres analyser på flere nivåer, både overordnet innenfor forretningsområdet, av Miramares konsernledelse og til slutt av Miramares styre. Sensitivitetsanalyser for de mest sentrale og kritiske inputdataene i verdsettelsesmodellen utarbeides, og i enkelte tilfeller gjennomføres en ny beregning av verdien ved bruk av alternative verdsettelsesmetoder for å bekrefte den beregnede verdien.

Miramare er konsekvent i bruken av verdsettelsesmetoder og endrer normalt ikke verdsettelsesprinsippene. En endring av prinsipper vil svekke påliteligheten i rapporteringen og redusere sammenlignbarheten mellom perioder. Prinsippet for verdsettelse og valg av metode fastsettes for investeringen før den gjennomføres, og endres kun unntaksvis dersom endringen resulterer i en måling som under omstendighetene er mer representativ for virkelig verdi.

Verdien av datterselskaper fastsettes basert på selskapenes bokførte egenkapital, justert for verdiendringer som ikke er regnskapsført. Underliggende investeringer verdsettes i henhold til de samme prinsippene som investeringer direkte eid av Miramare Capital AS, som beskrevet nedenfor.

Utleieeiendommer verdsettes ved å diskontere fremtidige forventede kontantstrømmer. Verdien av eiendommer som inngår i byggeprosjekter, verdsettes løpende basert på en antatt salgsværdi. Det oppstår ofte en verdiendring ved oppnådde milepæler. For flere prosjekter sammenlignes våre beregnede verdier jevnlig med uavhengige verddivurderinger.

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter målt til amortisert kost	Sum
Anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	351 197 382	0	351 197 382
Investeringer i tilknyttet selskap	129 804 191	0	129 804 191
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	142 012 526	142 012 526
Langsiktig fordring på tilknyttet selskap	0	55 362 756	55 362 756
Andre langsiktige fordringer	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	1 707 000	0	1 707 000
Sum 2024	482 708 573	197 375 282	680 083 855
Sum 2023	208 977 887	170 603 510	379 581 397
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	0	7 731 803	7 731 803
Andre kortsiktige fordringer	0	37 052 197	37 052 197
Bankinnskudd	0	22 981 784	22 981 784
Sum 2024	0	67 765 784	67 765 784
Sum 2023	0	58 763 057	58 763 057
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	0	23 865 427	23 865 427
Bankgjeld	0	293 961 072	293 961 072
Sum 2024	0	317 826 499	317 826 499
Sum 2023	0	308 093 310	308 093 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	0	1 547 783	1 547 783
Skyldig offentlige avgifter	0	45 649	45 649
Annen kortsiktig gjeld	0	10 434 601	10 434 601
Sum 2024	0	12 028 033	12 028 033
Sum 2023	0	6 870 580	6 870 580



Virkelig verdi hierarki - Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Miramare Capital AS klassifiserer eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi i balansen basert på et hierarki som tar utgangspunkt i det underliggende objektet for verdsettelsen. Hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Selskapet har ingen poster etter virkelig verdi under Nivå 1. Nivå 1 er virkeligverdi som kan observeres og som selges i et aktivt marked.

Nivå 2: Selskapet har ingen poster etter virkelig verdi under Nivå 2. Nivå 2 er virkeligverdi som kan observeres, men hvor markedet er vurdert å ikke

Nivå 3: Alle Miramares øvrige investeringer verdsettes på nivå 3. Dette gjelder investeringer der hele eller deler av informasjonen om verdien ikke kan observeres i markedet. Miramare benytter også verdsettelsesmodeller for investeringer der aksjen har liten eller ingen omsetning. En avstemming av bevegelser i eiendeler på nivå 3 vises i en egen tabell.

Miramare allokerte hver investering til sitt respektive nivå i hierarkiet ved anskaffelsen. Overføringen fra ett nivå til et annet skjer kun unntaksvis og kun dersom det har vært vesentlige endringer som påvirker nivåklassifiseringen av den finansielle eiendelen.

Tabellen viser hvilket nivå i verdsettelseshierarkiet de ulike måle metodene for finansielle eiendeler til virkelig verdi anses å tilhøre:

	Level 1	Level 2	Level 3	Sum 2024
Investering i datterselskap	0	0	351 197 382	351 197 382
Investering i tilknyttet selskap	0	0	129 804 191	129 804 191
Andre investeringer	0	0	1 707 000	1 707 000
Sum 2024	0	0	482 708 573	482 708 573

	Level 1	Level 2	Level 3	Sum 2023
Investering i datterselskap	0	0	288 339 226	288 339 226
Investering i tilknyttet selskap	0	0	109 654 532	109 654 532
Andre investeringer	0	0	1 740 000	1 740 000
Sum 2023	0	0	399 733 758	399 733 758

Spesifikasjon av anvendt input og sensitivitetsanalyse

Tabellen nedenfor gir en oversikt over de mest sentrale forutsetningene som brukes ved måling av virkelig verdi for Miramare Capital AS sine investeringer, allokert til nivå 3 i hierarkiet. Vi viser også hvor sensitive verdiene av investeringene er for endringer i forutsetningene.

	Balansført verdi 31.12.2024	Netto yield	
		fastsatt av eiendomsgeleer	Kvadratmeter pris ihht leieavtaler
Investering i datterselskaper	351 197 382	5,5-8,0%	950-2500
Investering i tilknyttet selskap	129 804 121	5,5-8,0%	950-2500



Note 19 Forklaring overgang til IFRS

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger som er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapsprinsippene som er beskrevet i note 1 er blitt anvendt i utarbeidelsen av selskapets regnskap for 2024, for sammenlignbare tall for 2023, 2022 og for utarbeidelsen av IFRS åpningsbalanse pr. 1. januar 2024 som er selskapets overgangsdato til forenklet IFRS.

I forbindelse med utarbeidelsen av IFRS åpningsbalanse har selskapet foretatt justeringer av regnskapstall i forhold til det som er rapportert i tidligere årsregnskap som var utarbeidet i henhold til God Regnskapsskikk. Effekten av overgangen til forenklet IFRS på selskapets finansielle stilling og resultat er forklart nærmere i denne noten. Det er ingen effekt av betydning på kontantstrøm.

Avstemming av overgangseffekter

	01.01.2023		
	GRS	Effekt Overgang	Forenklet IFRS
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	0	0	0
Tomter, bygninger o.a. Fast eiendom	44 077 120	(44 077 120)	0
Investerings eiendom	0	55 000 000	55 000 000
Driftsløsøre og annet inventar	947 350		947 350
Personbil	478 033		478 033
Investeringer i datterselskap	196 203 091	33 103 260	229 306 351
Lån til foretak i samme konsern	117 656 087		117 656 087
Investeringer i tilknyttet selskap	16 432 518	106 826 970	123 259 488
Lån til tilknyttet selskap	37 602 380		37 602 380
Investeringer i aksjer og andeler	1 657 000		1 657 000
Sum anleggsmidler	415 053 579	150 853 111	565 906 690
Kundefordringer	178 138		178 138
Andre kortsiktige fordringer	20 139 913		20 139 913
Bankinnskudd, kontanter o.l.	41 258 568		41 258 568
Sum Omløpsmidler	61 576 619		61 576 619
Sum Eiendeler	476 630 198	150 853 111	627 483 309
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	100 000		100 000
Annen egenkapital	170 876 838	148 450 077	319 326 915
Sum egenkapital	170 976 838	148 450 077	319 426 915
Utsatt skatt	166 902	2 403 034	2 569 936
Gjeld til kredittinstitusjoner	246 717 288		246 717 288
Øvrig langsiktig gjeld	46 751 675		46 751 675
Leverandørgjeld	923 790		923 790
Skyldig offentlige avgifter	92 704		92 704
Annen kortsiktig gjeld	11 001 000		11 001 000
Sum gjeld	305 653 359	2 403 034	308 056 393
Sum egenkapital og gjeld	476 630 197	150 853 111	627 483 308
Avstemming resultat for 2023			
Leieinntekter	4 368 717		4 368 717
Utbytte og konsernbidrag fra finansielle investeringer	0	10 406 257	10 406 257
Verdiendring på datterselskaper	0	56 470 761	56 470 761
Økning ved salg av finansielle investeringer	0	4 438 998	4 438 998
Verdiendring på tilknyttet selskaper	0	2 149 425	2 149 425
Sum inntekter	4 368 717	73 465 441	77 834 158
Varekostnader	24 804		24 804
Lønnskostnader	1 400 043		1 400 043
Avskrivning på driftsmidler	792 942	(520 146)	272 796
Annen driftskostnad	11 890 817		11 890 817
Driftsresultat	(9 739 889)	73 985 587	64 245 698
Inntekt på investering i datterselskap	10 406 257	(10 406 257)	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0		0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 011 312		4 011 312
Renteinntekt	2 743 121		2 743 121
Annen finansinntekt	12 657 242	(12 317 561)	339 681
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 878 709		1 878 709
Rentekostnad	13 058 360		13 058 360
Annen finanskostnad	104 165		104 165
Ordinær resultat før skatt	5 036 809	51 261 769	56 298 578
Skattekostnad	(1 515 468)		(1 515 468)
Ordinært resultat etter skatt	6 552 277	51 261 769	57 814 046

Note 20 - Hendelser etter balansedag

Det er ingen hendelser etter balansedagen.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bakke, Birger Sand	BANKID	2025-07-10 15:02

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.