



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 617 593
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIRA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kirkeveien 16B
1363 HØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Rafat Boulos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 940 787	500 040
Sum inntekter		3 940 787	500 040
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			96 042
Annen driftskostnad	1	827 510	281 037
Sum kostnader		827 510	377 079
Driftsresultat		3 113 277	122 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 470	16 097
Annen finansinntekt		22 541	154 746
Sum finansinntekter		119 011	170 843
Annen rentekostnad		126 228	507 831
Annen finanskostnad		59 536	242 099
Sum finanskostnader		185 765	749 930
Netto finans		-66 753	-579 087
Resultat før skattekostnad	2	3 046 524	-456 126
Skattekostnad på resultat	2	100 523	
Årsresultat		2 946 001	-456 126
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 946 001	-456 126
Totalresultat		2 946 001	-456 126
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 946 001	-456 126
Sum overføringer og disponeringer		2 946 001	-456 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	3		10 057 014
Sum varige driftsmidler			10 057 014
Sum anleggsmidler			10 057 014
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	27 662 929	23 637 465
Sum investeringer		27 662 929	23 637 465
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	38 691	70 540
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 691	70 540
Sum omløpsmidler		27 701 620	23 708 004
SUM EIENDELER		27 701 620	33 765 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 661 000	2 661 000
Annen innskutt egenkapital		-2 485	-2 485
Sum innskutt egenkapital		2 658 515	2 658 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 755 668	12 809 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		15 755 668	12 809 667
Sum egenkapital	7	18 414 183	15 468 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	100 523	
Sum avsetninger for forpliktelser		100 523	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	7 591 824	12 128 037
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		3 519 557
Sum annen langsiktig gjeld		7 591 824	15 647 594
Sum langsiktig gjeld		7 692 347	15 647 594
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 595 090	2 628 541
Leverandørgjeld			2 748
Annen kortsiktig gjeld			17 953
Sum kortsiktig gjeld		1 595 090	2 649 242
Sum gjeld		9 287 437	18 296 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 701 620	33 765 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 315382

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 617 593
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIRA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kirkeveien 16B
1363 HØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Rafat Boulos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 23.02.2026



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 940 787	500 040
Sum inntekter		3 940 787	500 040
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			96 042
Annen driftskostnad	1	827 510	281 037
Sum kostnader		827 510	377 079
Driftsresultat		3 113 277	122 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 470	16 097
Annen finansinntekt		22 541	154 746
Sum finansinntekter		119 011	170 843
Annen rentekostnad		126 228	507 831
Annen finanskostnad		59 536	242 099
Sum finanskostnader		185 765	749 930
Netto finans		-66 753	-579 087
Resultat før skattekostnad	2	3 046 524	-456 126
Skattekostnad på resultat	2	100 523	
Årsresultat		2 946 001	-456 126
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 946 001	-456 126
Totalresultat		2 946 001	-456 126
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 946 001	-456 126
Sum overføringer og disponeringer		2 946 001	-456 126



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	3		10 057 014
Sum varige driftsmidler			10 057 014
Sum anleggsmidler			10 057 014
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	27 662 929	23 637 465
Sum investeringer		27 662 929	23 637 465
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	38 691	70 540
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 691	70 540
Sum omløpsmidler		27 701 620	23 708 004
SUM EIENDELER		27 701 620	33 765 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 661 000	2 661 000
Annen innskutt egenkapital		-2 485	-2 485
Sum innskutt egenkapital		2 658 515	2 658 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 755 668	12 809 667
Sum opptjent egenkapital		15 755 668	12 809 667
Sum egenkapital	7	18 414 183	15 468 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	100 523	
Sum avsetninger for forpliktelse		100 523	



Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	7 591 824	12 128 037
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		3 519 557
Sum annen langsiktig gjeld		7 591 824	15 647 594
Sum langsiktig gjeld		7 692 347	15 647 594
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 595 090	2 628 541
Leverandørgjeld			2 748
Annen kortsiktig gjeld			17 953
Sum kortsiktig gjeld		1 595 090	2 649 242
Sum gjeld		9 287 437	18 296 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 701 620	33 765 018



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



RSM Norge AS
Ruseløkkeveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Mira Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mira Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 2 946 001. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2025 for Mira Eiendom AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 19. februar 2026
RSM Norge AS

Ketil Bystrøm
Ketil Bystrøm
Statsautorisert revisor





BankID Signing
Rafat Boulos
2026-02-19



Årsregnskap 2025 Mira Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 617 593



RESULTATREGNSKAP

MIRA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekt		3 940 787	500 040
Sum driftsinntekter		3 940 787	500 040
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	96 042
Annen driftskostnad	1	827 510	281 037
Sum driftskostnader		827 510	377 079
Driftsresultat		3 113 277	122 961
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		96 470	16 097
Annen finansinntekt		22 541	154 746
Annen rentekostnad		126 228	507 831
Annen finanskostnad		59 536	242 099
Resultat av finansposter		-66 753	-579 087
Resultat før skattekostnad	2	3 046 524	-456 126
Skattekostnad på resultat	2	100 523	0
Resultat		2 946 001	-456 126
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		2 946 001	-456 126
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 946 001	-456 126
Sum overføringer		2 946 001	-456 126



BALANSE

MIRA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	3	0	10 057 014
Sum varige driftsmidler		0	10 057 014
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		0	10 057 014
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Kortsiktige aksjer og fond	4	27 662 929	23 637 465
Sum investeringer		27 662 929	23 637 465
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	38 691	70 540
Sum omløpsmidler		27 701 620	23 708 004
Sum eiendeler		27 701 620	33 765 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	2 661 000	2 661 000
Annen innskutt egenkapital		-2 485	-2 485
Sum innskutt egenkapital		2 658 515	2 658 515
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		15 755 668	12 809 667
Sum opptjent egenkapital		15 755 668	12 809 667
Sum egenkapital	7	18 414 183	15 468 182
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	2	100 523	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
MIRA EIENDOM AS			SIDE 3



BALANSE

MIRA EIENDOM AS

Ansvarlig lån fra eier	8	7 591 824	12 128 037
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	3 519 557
Sum annen langsiktig gjeld		7 591 824	15 647 594
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 595 090	2 628 541
Leverandørgjeld		0	2 748
Annen kortsiktig gjeld		0	17 953
Sum kortsiktig gjeld		1 595 090	2 649 242
Sum gjeld		9 287 437	18 296 836
Sum egenkapital og gjeld		27 701 620	33 765 018

Bærum, 19.02.2026
Styret i Mira Eiendom AS

Rafat Boulos
styreleder/daglig leder



REGNSKAPSPRINSIPPER

Virksomhetens art og lokalisering

Mira Eiendom AS er et selskap der virksomheten er å investere, utvikle og leie ut fast eiendom, investere i aksjer og andre verdipapirer, samt annen virksomhet som står i naturlig tilknytning til dette.

Selskapet er lokalisert i Bærum kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter kun periodens betalbare skatt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det er ingen ansatt i selskapet, og det ikke ytt lån eller andre ytelser til ledende personer eller styret i selskapet.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	100 523	0
Skattekostnad ordinært resultat	100 523	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 046 524	-456 126
Permanente forskjeller	-18 356	-160
Endring i midlertidige forskjeller	-3 176 467	96 042
Skattepliktig inntekt	-148 299	-360 245
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	0	-590 390	-590 390
Gevinst – og tapskonto	2 586 078	0	-2 586 078
Sum	2 586 078	-590 390	-3 176 467



Akkumulert fremførbart underskudd	-2 129 156	-1 980 857	148 299
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 571 246	2 571 246
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	456 922	0	-456 922
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	100 523	0	-100 523

Note 3 Driftsmidler og regnskapsmessig avskrivninger

	Sum eiendom
Balanseført verdi pr. 01.01.2025	10 057 014
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	0

Alle eiendommene er solgt i 2025 med en samlet gevinst på kr 3 822 987 ekskl salg- og meglerkostnader.

Note 4 Investeringer verdipapirer

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, investeringer	27 662 929	37 760 764

Note 5 Likvider - bundne midler

Selskapet har pr 31.12 kr. 0 bundne midler.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MIRA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	266 100	10,0	2 661 000
Sum	266 100		2 661 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rafat Boulos	265 500	99,8	99,8
Andreas Stendal Boulos	300	0,1	0,1
Miriam Stendal Boulos	300	0,1	0,1
Totalt antall aksjer	266 100	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Rafat Boulos	styreleder/daglig leder	265 500
Totalt antall aksjer		265 500



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	2 661 000	0	-2 485	12 809 667	15 468 182
Årets resultat				2 946 001	2 946 001
Utbytte					0
Pr 31.12.2025	2 661 000	0	-2 485	15 755 668	18 414 183

Note 8 Ansvarlig lån fra eier

Lån pr 31.12 kr. 7 591 824 ytt av hovedaksjonær Rafat Boulos er prioritert etter annen gjeld. Gjelden er ikke renteberegnet p.t.

Note 9 Gjeld

All eiendom er solgt, gjeld på eiendom er oppgjort og pantsettelse i bank er slettet.

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, depokonto	-1 595 090	-1 595 090