



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		620 800	576 214
Sum inntekter		620 800	576 214
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 992	98 979
Annen driftskostnad	1	266 732	228 584
Sum kostnader		364 724	327 563
Driftsresultat		256 076	248 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		20 946	1 286 104
Sum finansinntekter		20 946	1 286 104
Annen rentekostnad		1 839 501	1 144 469
Annen finanskostnad		44 980	75 699
Sum finanskostnader		1 884 481	1 220 168
Netto finans		-1 863 536	65 936
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 607 459	314 587
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	-1 607 459	314 587
Årsresultat		-1 607 459	314 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 607 459	314 587
Totalresultat		-1 607 459	314 587
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 607 459	314 587
Sum overføringer og disponeringer		-1 607 459	314 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	3	9 701 178	9 799 170
Sum varige driftsmidler		9 701 178	9 799 170
Sum anleggsmidler		9 701 178	9 799 170
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	64 997 424	55 435 876
Sum investeringer		64 997 424	55 435 876
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	104 641	63 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 641	63 551
Sum omløpsmidler		65 102 065	55 499 427
SUM EIENDELER		74 803 243	65 298 597
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		130 318	1 737 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		130 318	1 737 777
Sum egenkapital	7	2 788 833	4 396 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	12 803 848	14 782 048
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 120 685	4 421 249
Sum annen langsiktig gjeld		16 924 533	19 203 297
Sum langsiktig gjeld		16 924 533	19 203 297
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	55 089 289	41 699 008
Leverandørgjeld		589	
Sum kortsiktig gjeld		55 089 878	41 699 008
Sum gjeld		72 014 411	60 902 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 803 243	65 298 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 345962

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.04.2023

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



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		620 800	576 214
Sum inntekter		620 800	576 214
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 992	98 979
Annen driftskostnad	1	266 732	228 584
Sum kostnader		364 724	327 563
Driftsresultat		256 076	248 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		20 946	1 286 104
Sum finansinntekter		20 946	1 286 104
Annen rentekostnad		1 839 501	1 144 469
Annen finanskostnad		44 980	75 699
Sum finanskostnader		1 884 481	1 220 168
Netto finans		-1 863 536	65 936
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 607 459	314 587
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	-1 607 459	314 587
Årsresultat		-1 607 459	314 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 607 459	314 587
Totalresultat		-1 607 459	314 587
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 607 459	314 587
Sum overføringer og disponeringer		-1 607 459	314 587



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Fast eiendom 3 9 701 178 9 799 170
Sum varige driftsmidler 9 701 178 9 799 170

Sum anleggsmidler 9 701 178 9 799 170

Omløpsmidler

Varer

Investeringer

Andre markedsbaserte
finansielle instrumenter 4 64 997 424 55 435 876
Sum investeringer 64 997 424 55 435 876

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 104 641 63 551
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 104 641 63 551

Sum omløpsmidler 65 102 065 55 499 427

SUM EIENDELER 74 803 243 65 298 597

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 130 318 1 737 777
Sum opptjent egenkapital 130 318 1 737 777

Sum egenkapital 7 2 788 833 4 396 292

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Konvertible lån 8 12 803 848 14 782 048



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	4 120 685	4 421 249
Sum annen langsiktig gjeld		16 924 533	19 203 297
Sum langsiktig gjeld		16 924 533	19 203 297
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	55 089 289	41 699 008
Leverandørgjeld		589	
Sum kortsiktig gjeld		55 089 878	41 699 008
Sum gjeld		72 014 411	60 902 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 803 243	65 298 597



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 Mira Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mira Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 1 607 459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

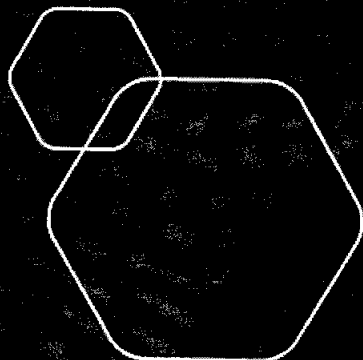
Oslo, 31. mars 2023
RSM Norge AS


Ketil Bystrøm
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

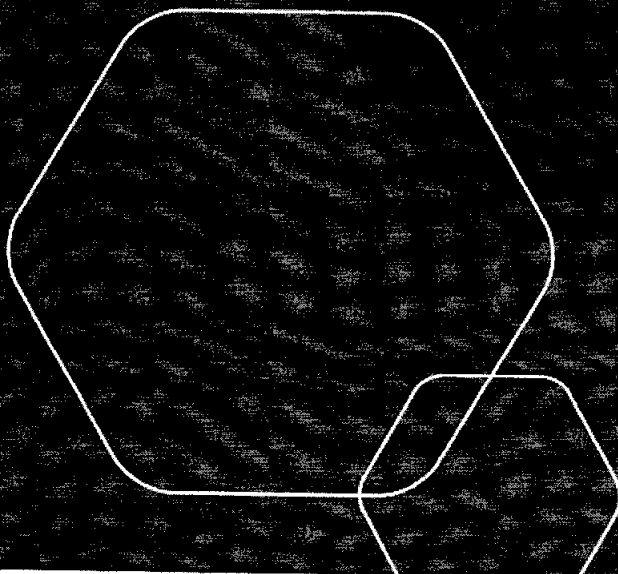
RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s er medlem av Dan norske Revisorforening.



Årsregnskap 2022
Mira Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 617 593



RESULTATREGNSKAP

MIRA EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		620 800	576 214
Sum driftsinntekter		620 800	576 214
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 992	98 979
Annen driftskostnad	1	266 732	228 584
Sum driftskostnader		364 724	327 563
Driftsresultat		256 076	248 651
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		20 946	1 286 104
Annen rentekostnad		1 839 501	1 144 469
Annen finanskostnad		44 980	75 699
Resultat av finansposter		-1 863 536	65 936
Resultat før skattekostnad		-1 607 459	314 587
Resultat	2	-1 607 459	314 587
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-1 607 459	314 587
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-1 607 459	314 587
Sum overføringer		-1 607 459	314 587



BALANSE

MIRA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	3	9 701 178	9 799 170
Sum varige driftsmidler		9 701 178	9 799 170
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		9 701 178	9 799 170
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Kortsiktige aksjer og fond	4	64 997 424	55 435 876
Sum investeringer		64 997 424	55 435 876
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	104 641	63 551
Sum omløpsmidler		65 102 065	55 499 427
Sum eiendeler		74 803 243	65 298 597
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		130 318	1 737 777
Sum opptjent egenkapital		130 318	1 737 777
Sum egenkapital	7	2 788 833	4 396 292
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån fra eier	8	12 803 848	14 782 048

MIRA EIENDOM AS

SIDE 3

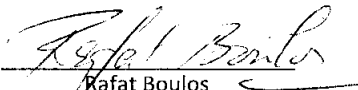


BALANSE

MIRA EIENDOM AS

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 120 685	4 421 249
Sum annen langsiktig gjeld		16 924 533	19 203 297
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	55 089 289	41 699 008
Leverandørgjeld		589	0
Sum kortsiktig gjeld		55 089 878	41 699 008
Sum gjeld		72 014 411	60 902 305
Sum egenkapital og gjeld		74 803 243	65 298 597

Bærum, 31.03.2023
Styret i Mira Eiendom AS


Rafat Boulos
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

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 utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer eller styret i selskapet. Det er ikke ytt lån til ansatte eller ledende personer.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 607 459	314 587
Permanente forskjeller	-20 273	-1 170 006
Endring i midlertidige forskjeller	97 992	98 979
Skattepliktig inntekt	-1 529 740	-756 440
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 3 Driftsmidler og regnskapsmessig avskrivninger

	Sum eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	10 098 515
Samlede regnskapsmessige avskrivninger pr. 31.12.2022	397 337
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	9 701 178
Årets regnskapsmessige avskrivning	97 992
Avskrivningssats ordinære avskrivninger, regnskapsmessig	1 %

Eiendom	Balanseført verdi	Formuesverdi
Fossumberget 56	2 332 407	3 186 253
Loftsrudhøgda 47	2 147 242	3 227 825
Ekebergveien 41	2 262 631	4 306 809
Skullerudveien 59	2 958 898	4 245 711
Sum	9 701 178	14 966 598

Note 4 Investeringer verdipapirer

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, investeringer	64 997 424	65 060 035
<i>Netto investering / gjeld</i>	<i>9 908 136</i>	<i>9 970 746</i>

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 OG OPSJONER 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. 31.12.2021	2 661 000	0	-2 485	1 737 777	4 396 292
Årets resultat				-1 607 459	-1 607 459
Utbytte					0
Pr 31.12.2022	2 661 000	0	-2 485	130 318	2 788 833

Note 8 Ansvarlig lån fra eier

Lån pr 31.12 kr. 12 803 848 ytt av hovedaksjonær Rafat Boulos er prioritert etter annen gjeld.

Note 9 Gjeld

Eiendom	Gjeld til bank	Pantsettelse bank
Fossumberget 56	793 380	1 800 000
Loftsrudhøgda 47	1 006 250	1 500 000
Ekebergveien 41	1 182 941	1 700 000
Skullerudveien 59	1 138 114	1 800 000
Sum	4 120 685	6 800 000

Formuesverdien av eiendommene følger gjeldende regler for sekundærboliger.

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, depokonto	-55 089 289	-55 089 289