



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 28.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	16 406 753	17 595 675
Annen driftsinntekt		118 000	806 088
Sum inntekter		16 524 753	18 401 763
Kostnader			
Varekostnad		26 722 478	9 797 164
Lønnskostnad	3	25 654 318	11 437 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	156 249	53 432
Annen driftskostnad	3	14 386 369	8 545 646
Sum kostnader		66 919 414	29 833 481
Driftsresultat		-50 394 661	-11 431 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		1 300 000	32 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		5 964	9 834
Annen finansinntekt		107 555	3 600 211
Sum finansinntekter		1 413 519	3 642 545
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	10 782 976	11 554 000
Annen rentekostnad	8	6 728 728	2 572 296
Annen finanskostnad	7	10 270 246	22 425
Sum finanskostnader		27 781 950	14 148 721
Netto finans		-26 368 431	-10 506 176
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 763 092	-21 937 894
Skattekostnad på ordinært resultat	9		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 763 092	-21 937 894
Årsresultat		-76 763 092	-21 937 894



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-76 763 094	-22 187 893
Sum overføringer og disponeringer		-76 763 094	-22 187 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4	24 045 000	0
Sum immaterielle eiendeler		24 045 000	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	451 712	205 117
Sum varige driftsmidler		451 712	205 117
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	14 517 546	18 804 470
Andre fordringer	7	141 191	176 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 658 737	18 980 470
Sum anleggsmidler		39 155 449	19 185 587
Omløpsmidler			
Varer			
Aktiverte prosjektkostnader	6	6 224 617	6 644 726
Sum varer		6 224 617	6 644 726
Fordringer			
Kundefordringer	7	39 006 261	0
Opparbeidet inntekt	7	424 933	12 488 198
Andre fordringer	7	5 608 845	6 051 018
Konsernfordringer	7	33 441 092	7 958 060
Sum fordringer		78 481 131	26 497 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 920 243	4 152 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 920 243	4 152 361
Sum omløpsmidler		86 625 991	37 294 363
SUM EIENDELER		125 781 440	56 479 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 10	14 028 000	14 028 000
Overkurs	10	13 365 500	13 365 500
Annen innskutt egenkapital	10	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		27 387 834	27 387 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-99 190 933	-22 427 839
Sum opptjent egenkapital		-99 190 933	-22 427 839
Sum egenkapital		-71 803 099	4 959 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	144 879 303	12 433 672
Sum annen langsiktig gjeld		144 879 303	12 433 672
Sum langsiktig gjeld		144 879 303	12 433 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 126 780	3 639 325
Skyldige offentlige avgifter	8	2 664 446	1 951 078
Kortsiktig konserngjeld	7	33 784 953	25 291 506
Annen kortsiktig gjeld		5 129 056	8 204 376
Sum kortsiktig gjeld		52 705 235	39 086 285
Sum gjeld		197 584 538	51 519 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 781 439	56 479 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 643863

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 28.06.2019

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 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

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, 09.07.2019

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
INNOVASJON OG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	16 406 753	17 595 675
Annen driftsinntekt		118 000	806 088
Sum inntekter		16 524 753	18 401 763
Kostnader			
Varekostnad		26 722 478	9 797 164
Lønnskostnad	3	25 654 318	11 437 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	156 249	53 432
Annen driftskostnad	3	14 386 369	8 545 646
Sum kostnader		66 919 414	29 833 481
Drifteresultat		-50 394 661	-11 431 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		1 300 000	32 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		5 964	9 834
Annen finansinntekt		107 555	3 600 211
Sum finansinntekter		1 413 519	3 642 545
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			
Annen rentekostnad	5	10 782 976	11 554 000
Annen finanskostnad	8	6 728 728	2 572 296
Annen finanskostnad	7	10 270 246	22 425
Sum finanskostnader		27 781 950	14 148 721
Netto finans		-26 368 431	-10 506 176
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-76 763 092	-21 937 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 763 092	-21 937 894
Årsresultat		-76 763 092	-21 937 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-76 763 094	-22 187 893
Sum overføringer og disponeringer		-76 763 094	-22 187 893





Organisasjonensr: 918 081 526
INNOVASJON OG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4	24 045 000	0
Sum immaterielle eiendeler		24 045 000	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	451 712	205 117
Sum varige driftsmidler		451 712	205 117
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	14 517 546	18 804 470
Andre fordringer	7	141 191	176 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 658 737	18 980 470
Sum anleggsmidler		39 155 449	19 185 587
Omløpsmidler			
Varer			
Aktiverte prosjektkostnader	6	6 224 617	6 644 726
Sum varer		6 224 617	6 644 726
Fordringer			
Kundefordringer	7	39 006 261	0
Opparbeidet inntekt	7	424 933	12 488 198
Andre fordringer	7	5 608 845	6 051 018
Konsernfordringer	7	33 441 092	7 958 060
Sum fordringer		78 481 131	26 497 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 920 243	4 152 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 920 243	4 152 361
Sum omløpsmidler		86 625 991	37 294 363
SUM EIENDELER		125 781 440	56 479 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	2, 10	14 028 000	14 028 000
Overkurs	10	13 365 500	13 365 500
Annen innskutt egenkapital	10	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		27 387 834	27 387 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-99 190 933	-22 427 839
Sum opptjent egenkapital		-99 190 933	-22 427 839
Sum egenkapital		-71 803 099	4 959 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	144 879 303	12 433 672
Sum annen langsiktig gjeld		144 879 303	12 433 672
Sum langsiktig gjeld		144 879 303	12 433 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 126 780	3 639 325
Skyldige offentlige avgifter	8	2 664 446	1 951 078
Kortsiktig konserngjeld	7	33 784 953	25 291 506
Annen kortsiktig gjeld		5 129 056	8 204 376
Sum kortsiktig gjeld		52 705 235	39 086 285
Sum gjeld		197 584 538	51 519 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 781 439	56 479 952



Organisasjonnr: 918 081 526
INNOVASJON OG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
11

Note
2

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 AS	38935969.00	69.00%	Ordinære aksjer
Aksjeeiere med eierandeler under 5%	17180031.00	31.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	56116000.00	100.00%	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21373118.00	9191732.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3122589.00	1413881.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	789036.00	709887.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	369575.00	121739.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25654318.00	11437239.00

Note



Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87500.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	85000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	172500.00	

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

28.00

Note

3

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Storgata 159 AS	73.00%	73.00%	11905785.00	-3584189.00
Slemdalsgate 12 AS	100.00%	100.00%	17490124.00	-1486116.00
Klosterskogen	60.00%	60.00%	4569158.00	-800870.00
Firemannsbolig AS				
Stoltenbergsgate 3	100.00%	100.00%	-2951999.00	-3294967.00
Invest AS				
Solåsen Panorama AS	100.00%	100.00%	-1337085.00	-3467656.00
Norges	100.00%	100.00%	-9604502.00	-3491384.00
Eiendomsutviklere				
AS				
Klosterpark AS	100.00%	100.00%	-1144853.00	-1599597.00
Nordal Panorama AS	83.00%	83.00%	3737046.00	-4197990.00
Norges Byutviklere	100.00%	100.00%	24375.00	-3125.00
AS				
Notodden	100.00%	100.00%	-698110.00	515917.00
Industripark AS				
Fauske	100.00%	100.00%		
Eiendomsutvikling				
AS				

Note
9

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

Note
9

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Note
8

Bankinnskudd

Note
8

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Note
4

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløssere, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"



Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mærk/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

Note
10

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

Note
11

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak



INNOVASJON OG EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

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.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til patenter, forskning og utvikling er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer at forsknings- og utviklingskostnader er balanseført når det er ansett som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og man har kommet fram til en pålitelig måling av anskaffelseskost for eiendelen.

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.



INNOVASJON OG EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2018 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 AS	38 935 969	0,25	69 %
Aksjeeiere med eierandeler under 5%	17 180 031	0,25	31 %
Totalt	56 116 000		100 %

Note nr. 3 - Lønn, revisjonshonorar mv

<i>Lønnskostnader</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Lønninger	21 373 118	9 191 732
Arbeidsgiveravgift	3 122 589	1 413 881
Pensjonskostnader	789 036	709 887
Andre ytelser	369 575	121 739
Sum	25 654 318	11 437 239
Gjennomsnittlig årsverk	28	16

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder i 2018.

Selskapet har etablert tjenstepensjonsordning for sine ansatte. Ordningen oppfylder kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 87 500. I tillegg kommer regnskapsmessig bistand kr 4 250, skattemessig bistand kr 5 250, attestasjonstjenester kr 3 500 og annen bistand kr 72 000. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



INNOVASJON OG EIENDOM AS
Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 4 - Immaterielle eiendeler og anleggsmidler

	Driftsløsøre, biler mv.	Forskning og utvikling	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	258 549	0	258 549
Tilgang	402 844	24 045 000	24 447 844
Anskaffelseskost 31.12.18	661 393	24 045 000	24 706 393
Akkumulerte avskrivninger 01.01.18	53 432	0	53 432
Årets avskrivning	156 249	0	156 249
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	209 681	0	209 681
Bokført verdi 31.12.18	451 712	24 045 000	24 496 712
Økonomisk levetid	3-5 år	forventet	
Avskrivningsplan	lineær	levetid	

Aktiverte immaterielle eiendeler vedrører utvikling av Miris X, som er en plattform som gjennom bruk av blockchain skal håndtere investorer/långivere og prosjekter mv. Prosjektet er i gang og er av den grunn ikke skrevet av i 2018.

Note nr. 5 - Investering i datterselskap

Innovasjon og Eiendom AS har eierandel i følgende selskap:

	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat 2018	Bokført verdi 31.12.2018
<i>Investeringer i datterselskap</i>					
Storgata 159 AS	2016	73 %	11 905 785	(3 584 189)	4 672 470
Slemdalsgate 12 AS	2016	100 %	1 749 024	(1 486 116)	1 749 024
Klosterskogen Firemannsbolig AS	2016	60 %	4 569 158	(800 870)	0
Stoltenberggt 3 Invest AS	2016	100 %	(2 951 999)	(3 294 967)	0
Solåsen Panorama AS	2016	100 %	(1 337 085)	(3 467 656)	0
Norges Eiendomsutviklere AS	2016	100 %	(9 604 502)	(3 491 384)	0
Klosterpark AS	2016	100 %	(1 144 853)	(1 599 597)	0
Nordal Panorama AS	2016	83 %	3 737 046	(4 197 990)	600 000
Norges Byutviklere AS	2016	100 %	24 375	(3 125)	1
Notodden Industripark AS	2017	100 %	(698 110)	(515 917)	1 500 000
Fauske Eiendomsutvikling AS	2018	100 %	(12 592 637)	(12 501 995)	5 996 051
					14 517 546

For flere av selskapene foreligger det to aksjeklasser, dette gjelder alle de selskapene som ikke er heleid. Innovasjon og Eiendom AS eier samtlige A-aksjer i alle selskaper.

I henhold til selskapets vedtekter skal B-aksjer ha tilbake innbetalt overkurs før resterende overskudd skal fordeles likt pr aksje.

Org. nr. 918 081 526



INNOVASJON OG EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 5 - Investering i datterselskap forts.

Selskapets aksjer er totalt sett skrevet ned med kr. 22 336 976 i 2018 basert på hva som er forventet av utdelinger fremover til Innovasjon og 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 to ulike prosjekter, der arbeidet foreløpig har blitt gjort i egenregi.

Det er ikke resultatført noe vedrørende disse prosjektene pr 31. desember 2018.

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. 1 040 000 i mulig tap, mot tilsvarende kr. 240 000 foregående år.

Øvrige fordringer er oppført til pålydende.

Av selskapets fordringer forfaller kr. 141 191 over ett år frem i tid.

Mellomværende med konsernselskaper kan spesifiseres som følger:

	Morselskap		Øvrige konsernselskap	
	2018	2017	2018	2017
Kundefordringer	0	0	38 818 761	240 000
Opparbeidet inntekt	0	0	424 933	12 488 198
Andre kortsiktige fordringer	0	0	33 441 092	7 958 060
Leverandørgjeld	(312 500)	(240 000)	0	0
Annen kortsiktig gjeld	(33 244 697)	(9 219 974)	(540 256)	(16 071 533)
Sum	(33 557 197)	(9 459 974)	72 144 529	4 614 726

Utlånsfordringer mot konsernselskaper er i 2018 redusert med kr. 9 800 000 basert på en forventning om fremtidig oppgjør. Beløpet er ført som en finanskostnad i resultatregnskapet.

Selskapets salgsinntekter for 2018 er så godt som i sin helhet mot datterselskaper, fordelt på honorar og viderefakturering av utlegg.

Mellomregningene er i sin art kortsiktige. Det er ikke foretatt renteberegning i 2018.

Org. nr. 918 081 526



INNOVASJON OG EIENDOM AS Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 8 - Bundne midler, gjeld og pantstillelser

Av selskapets bankkonti er kr. 1 608 609 bundet til dekning av skattetrekk. Skyldig skattetrekk utgjør kr. 1 604 426 pr årsslutt.

Selskapet har et obligasjonslån på kr. 144 879 303 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 10% renter pr år.

Kostnadsførte renter på obligasjonslånene utgjør kr. 6 682 739.

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

Note nr. 9 - Skatt

	2018	2017	
<i>Selskapet skattegrunnlag fremkommer slik:</i>			
Ordinært resultat før skattekostnad	(76 763 094)	(22 187 893)	
Permanente forskjeller	20 133 575	13 211 708	
Endring midlertidige forskjeller	828 676	240 338	

Endring underskudd til fremføring	(55 800 843)	(8 735 847)	

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:</i>			
<i>Forskjeller som utlignes:</i>			
Driftsmidler	(13 614)	15 062	(28 676)
Fordringer	(1 040 000)	(240 000)	(800 000)

Sum	(1 053 614)	(224 938)	(828 676)
Underskudd til fremføring	(64 797 607)	(8 996 764)	(55 800 843)

Grunnlag utsatt skatt	(65 851 221)	(9 221 702)	(56 629 519)

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(14 487 269)	(2 120 991)	(12 366 277)

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. 31.12.2017	14 028 000	13 365 500	(5 666)	(22 427 839)	4 959 994
Årets resultat				(76 763 094)	(76 763 094)
				-----	-----
Egenkapital pr. 31.12.2018	14 028 000	13 365 500	(5 666)	(99 190 933)	(71 803 099)
				-----	-----

Org. nr. 918 081 526



INNOVASJON OG EIENDOM AS
Noter til regnskapet for 2018

Note nr. 11 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tapt pr 31. desember 2018.

Det foreligger merverdier i underliggende aksjeinvesteringer, samt i selskapets utviklingsprosjekt og øvrige prosjekter. Videre vurderer styret at selskapet er i stand til å innhente tilstrekkelig likviditet frem til realisasjon av disse prosjektene.

På basis av dette, vurderer selskapet det som forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet for 2018.



INNOVASJON OG EIENDOM AS BALANSE PR.

EIENDELER	Note	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Forskning og utvikling	4	24 045 000	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, o.l.	4	451 712	205 117
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	14 517 546	18 804 470
Andre fordringer	7	141 191	176 000
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		14 658 737	18 980 470
Sum anleggsmidler		39 155 449	19 185 587
Omløpsmidler			
<i>Prosjekter</i>			
Aktiverte prosjektkostnader	6	6 224 617	6 644 726
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	39 006 261	0
Opparbeidet inntekt	7	424 933	12 488 198
Fordring mot selskap i samme konsern	7	33 441 092	7 958 060
Andre kortsiktige fordringer	7	5 608 845	6 051 018
<i>Sum fordringer</i>		78 481 130	26 497 277
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
Bankinnskudd og kontanter	8	1 920 243	4 152 361
Sum omløpsmidler		86 625 990	37 294 364
SUM EIENDELER		125 781 439	56 479 951

Org. nr. 918 081 526



INNOVASJON OG EIENDOM AS
BALANSE PR.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 10	14 028 000	14 028 000
Overkurs	10	13 365 500	13 365 500
Annen innskutt egenkapital	10	(5 666)	(5 666)
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		27 387 834	27 387 834
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	(99 190 933)	(22 427 839)
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		(99 190 933)	(22 427 839)
Sum egenkapital		(71 803 099)	4 959 995
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	8	144 879 303	12 433 672
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	11 126 780	3 639 325
Skyldige offentlige avgifter	8	2 664 446	1 951 078
Gjeld til selskap i samme konsern	7	33 784 953	25 291 506
Annen kortsiktig gjeld		5 129 056	8 204 376
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		52 705 235	39 086 285
Sum gjeld		197 584 538	51 519 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 781 439	56 479 951

Moss, 28. juni 2019

Jan Gunnar Mathisen
Styrets leder og daglig leder



INNOVASJON OG EIENDOM AS RESULTATREGNSKAP

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter	7	16 406 753	17 595 675
Annen driftsinntekt		118 000	806 088
<i>Sum driftsinntekter</i>		16 524 753	18 401 763
Varekostnad		26 722 478	9 797 164
Lønnskostnad	3	25 654 318	11 437 239
Ordinær avskrivning	4	156 249	53 432
Annen driftskostnad	3	14 386 369	8 545 646
<i>Sum driftskostnader</i>		66 919 415	29 833 481
Driftsresultat		(50 394 662)	(11 431 718)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 964	9 834
Gevinst ved salg av aksjer		1 300 000	32 500
Annen finansinntekt		107 555	3 600 211
Rentekostnad fra foretak i samme konsern		0	(250 000)
Nedskrivning aksjer	5	(10 782 976)	(11 554 000)
Annen rentekostnad	8	(6 728 728)	(2 572 296)
Annen finanskostnad	7	(10 270 246)	(22 425)
<i>Netto finansposter</i>		(26 368 431)	(10 756 175)
Ordinært resultat før skatt		(76 763 094)	(22 187 893)
Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
Årets resultat		(76 763 094)	(22 187 893)
<i>Overføringer og disponeringer:</i>			
Overført annen egenkapital	10	76 763 094	22 187 893
<i>Sum overført</i>		76 763 094	22 187 893

Org. nr. 918 081 526



Til generalforsamlingen i
Innovasjon og 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
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arild M. Nyhaug

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Innovasjon og Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 76 763 094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 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.

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services or advisory made 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. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the consequences of any act, or omission to act, by or for the failure of any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken or omission on the basis of the content of any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and are 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



å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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. 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 bokføringskikk i Norge.

Sandvika, 28. juni 2019

BHL DA

Arild M. Nyhaug
Arild M. Nyhaug
Statsautorisert revisor