



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		631 452	620 800
Sum inntekter		631 452	620 800
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 011	97 992
Annen driftskostnad	1	12 257	266 732
Sum kostnader		109 268	364 724
Driftsresultat		522 184	256 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	
Annen finansinntekt		16 581 580	20 946
Sum finansinntekter		16 581 582	20 946
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 197 555	
Annen rentekostnad		1 536 085	1 839 501
Annen finanskostnad		1 234 650	44 980
Sum finanskostnader		3 968 291	1 884 481
Netto finans		12 613 291	-1 863 536
Ordinært resultat før skattekostnad		13 135 475	-1 607 459
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	13 135 475	-1 607 459
Årsresultat		13 135 475	-1 607 459
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 135 475	-1 607 459
Totalresultat		13 135 475	-1 607 459
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 135 475	-1 607 459
Sum overføringer og disponeringer		13 135 475	-1 607 459



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	3	9 604 167	9 701 178
Sum varige driftsmidler		9 604 167	9 701 178
Sum anleggsmidler		9 604 167	9 701 178
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	25 355 073	64 997 424
Sum investeringer		25 355 073	64 997 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	450 384	104 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 384	104 641
Sum omløpsmidler		25 805 456	65 102 065
SUM EIENDELER		35 409 623	74 803 243
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		13 265 793	130 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		13 265 793	130 318
Sum egenkapital	7	15 924 308	2 788 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	12 126 237	12 803 848
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 820 121	4 120 685
Sum annen langsiktig gjeld		15 946 358	16 924 533
Sum langsiktig gjeld		15 946 358	16 924 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 534 624	55 089 289
Leverandørgjeld		869	589
Annen kortsiktig gjeld		3 464	
Sum kortsiktig gjeld		3 538 957	55 089 878
Sum gjeld		19 485 315	72 014 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 409 623	74 803 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496932

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		631 452	620 800
Sum inntekter		631 452	620 800
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 011	97 992
Annen driftskostnad	1	12 257	266 732
Sum kostnader		109 268	364 724
Driftsresultat		522 184	256 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	
Annen finansinntekt		16 581 580	20 946
Sum finansinntekter		16 581 582	20 946
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 197 555	
Annen rentekostnad		1 536 085	1 839 501
Annen finanskostnad		1 234 650	44 980
Sum finanskostnader		3 968 291	1 884 481
Netto finans		12 613 291	-1 863 536
Ordinært resultat før skattekostnad		13 135 475	-1 607 459
Ordinært resultat etter skattekostnad	2	13 135 475	-1 607 459
Årsresultat		13 135 475	-1 607 459
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 135 475	-1 607 459
Totalresultat		13 135 475	-1 607 459
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 135 475	-1 607 459
Sum overføringer og disponeringer		13 135 475	-1 607 459



Organisasjonsnr: 916 617 593
MIRA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Fast eiendom 3 9 604 167 9 701 178
Sum varige driftsmidler 9 604 167 9 701 178

Sum anleggsmidler 9 604 167 9 701 178

Omløpsmidler

Varer

Investeringer

Andre markedsbaserte
finansielle instrumenter 4 25 355 073 64 997 424
Sum investeringer 25 355 073 64 997 424

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 450 384 104 641
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 450 384 104 641

Sum omløpsmidler 25 805 456 65 102 065

SUM EIENDELER 35 409 623 74 803 243

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 13 265 793 130 318
Sum opptjent egenkapital 13 265 793 130 318

Sum egenkapital 7 15 924 308 2 788 833

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Konvertible lån 8 12 126 237 12 803 848



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	3 820 121	4 120 685
Sum annen langsiktig gjeld		15 946 358	16 924 533
Sum langsiktig gjeld		15 946 358	16 924 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	3 534 624	55 089 289
Leverandørgjeld		869	589
Annen kortsiktig gjeld		3 464	
Sum kortsiktig gjeld		3 538 957	55 089 878
Sum gjeld		19 485 315	72 014 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 409 623	74 803 243



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

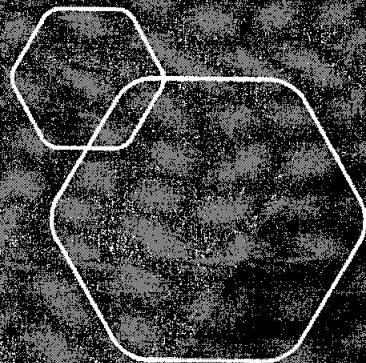
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

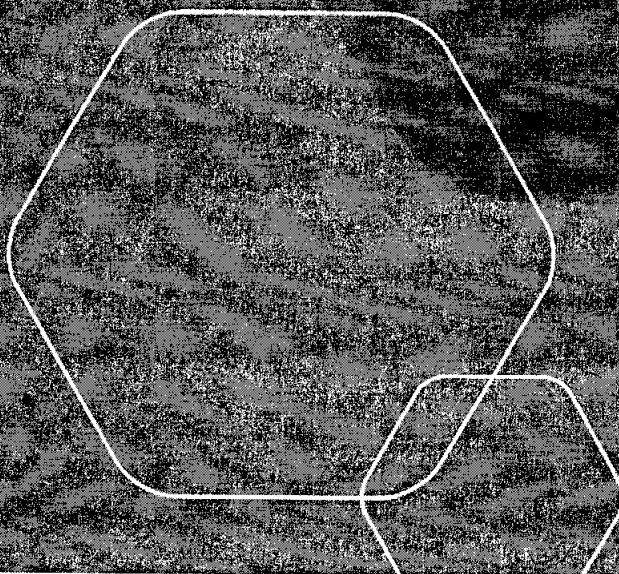
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023
Mira Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 617 593



RESULTATREGNSKAP

MIRA EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		631 452	620 800
Sum driftsinntekter		631 452	620 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 011	97 992
Annen driftskostnad	1	12 257	266 732
Sum driftskostnader		109 268	364 724
Driftsresultat		522 184	256 076
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2	0
Annen finansinntekt		16 581 580	20 946
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 197 555	0
Annen rentekostnad		1 536 085	1 839 501
Annen finanskostnad		1 234 650	44 980
Resultat av finansposter		12 613 291	-1 863 536
Resultat før skattekostnad		13 135 475	-1 607 459
Resultat	2	13 135 475	-1 607 459
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		13 135 475	-1 607 459
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 135 475	-1 607 459
Sum overføringer		13 135 475	-1 607 459



BALANSE

MIRA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	3	9 604 167	9 701 178
Sum varige driftsmidler		9 604 167	9 701 178
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		9 604 167	9 701 178
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Kortsiktige aksjer og fond	4	25 355 073	64 997 424
Sum investeringer		25 355 073	64 997 424
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	450 384	104 641
Sum omløpsmidler		25 805 456	65 102 065
Sum eiendeler		35 409 623	74 803 243
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		13 265 793	130 318
Sum opptjent egenkapital		13 265 793	130 318
Sum egenkapital	7	15 924 308	2 788 833
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån fra eier	8	12 126 237	12 803 848

MIRA EIENDOM AS

SIDE 3



BILANSE			
MIRA EIENDOM AS			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 820 121	4 120 685
Sum annen langsiktig gjeld		15 946 358	16 924 533
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 534 624	55 089 289
Leverandørgjeld		869	589
Annen kortsiktig gjeld		3 464	0
Sum kortsiktig gjeld		3 538 957	55 089 878
Sum gjeld		19 485 315	72 014 411
Sum egenkapital og gjeld		72 014 411	72 014 411

Bærum, 07.06.2024
Styret i Mira Eiendom AS


Rafat Boulos
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 ytt lån eller andre ytelser til ledende personer eller styret i selskapet.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
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	13 135 475	-1 607 459
Permanente forskjeller	-12 215 874	-6 252
Endring i midlertidige forskjeller	97 011	97 992
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 016 613	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 515 719
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
Balanseført verdi pr. 01.01.2023	9 701 178
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	9 604 167
Årets regnskapsmessige avskrivning	97 011
Avskrivningssats ordinære avskrivninger, regnskapsmessig	1 %

Eiendom	Kostpris	Balanseført verdi	Formuesverdi
Fossumberget 56	2 427 477	2 309 083	3 186 600
Loftsrudhøgda 47	2 235 322	2 125 770	3 228 021
Ekebergveien 41	2 355 444	2 240 005	4 356 143
Skullerudveien 59	3 080 272	2 929 309	4 271 092
Sum	10 098 515	9 604 167	15 041 856

Note 4 Investeringer verdipapirer

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, investeringer	25 355 073	25 308 261
Netto investering / gjeld	22 136 037	22 089 226

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. 31.12.2022	2 661 000	0	-2 485	130 318	2 788 833
Årets resultat				13 135 475	13 135 475
Utbytte					0
Pr 31.12.2023	2 661 000	0	-2 485	13 265 793	15 924 308

Note 8 Ansvarlig lån fra eier

Lån pr 31.12 kr. 12 126 237 ytt av hovedaksjonær Rafat Boulos er prioritert etter annen gjeld.

Note 9 Gjeld

Eiendom	Gjeld til bank	Pantsettelse bank
Fossumberget 56	733 140	1 800 000
Loftsrudhøgda 47	931 250	1 500 000
Ekebergveien 41	1 097 945	1 700 000
Skullerudveien 59	1 057 786	1 800 000
Sum	3 820 121	6 800 000

Formuesverdien av eiendommene følger gjeldende regler for sekundærboliger.

Aksjefond	Balanseført verdi	Formuesverdi
Nordnet, depokonto	-3 534 624	-3 534 624



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 overskudd på NOK 13 135 475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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, 7. juni 2024
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.