



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 337 744
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MISTEL PARK AS
Forretningsadresse:	Konnerudgata 27 3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Asbjørn Rudolf Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.02.2023

### 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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		199 889	165 750
<b>Sum inntekter</b>		<b>199 889</b>	<b>165 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			900
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 292	
Annen driftskostnad	1	694 292	407 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>698 584</b>	<b>408 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-498 695</b>	<b>-242 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		320 928
Annen finansinntekt		42 626 841	29 208 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 626 841</b>	<b>29 529 583</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 406 084	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 370	
Annen rentekostnad		2 222	1 326
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 411 676</b>	<b>1 326</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 215 165</b>	<b>29 528 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 716 469</b>	<b>29 285 828</b>
Skattekostnad på resultat	3	5 671 852	1 486 386
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte	4	28 000 000	
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	6 044 617	27 799 442
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		47 207	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 207</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	5 056 600	650 000
Lån til foretak i samme konsern	2	15 390 000	25 061 000
Andre langsiktige fordringer		2 627 619	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 074 219</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 121 426</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 599	21 375
Boligprosjekt i arbeid	6	12 151 581	24 409 446
Boliger ferdigstilt	6	4 694 450	4 694 450
Carporter ferdigstilt	6		330 000
Andre fordringer		69 495	
Konsernfordringer	2	92 978 827	61 052 810
<b>Sum fordringer</b>		<b>109 974 953</b>	<b>90 508 081</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		666 507	502 229
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>666 507</b>	<b>502 229</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>110 641 460</b>	<b>91 010 310</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	92 189	85 322
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 092 189</b>	<b>1 085 322</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	34 177 290	28 139 539
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 177 290</b>	<b>28 139 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 269 479</b>	<b>29 224 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	614 676	1 238 421
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>614 676</b>	<b>1 238 421</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6	12 000 000	16 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	2	42 838 821	60 532 121
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 838 821</b>	<b>76 532 121</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 453 497</b>	<b>77 770 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 860	527 743
Betalbar skatt	3	6 289 972	341 953
Utbytte	2, 4	28 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	8 434 078	8 856 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 039 910</b>	<b>9 725 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 493 407</b>	<b>87 496 448</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 314877

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 337 744  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MISTEL PARK AS  
Forretningsadresse: Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Asbjørn Rudolf Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2023

**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, 02.03.2023



Organisasjonsnr: 921 337 744  
MISTEL PARK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		199 889	165 750
<b>Sum inntekter</b>		<b>199 889</b>	<b>165 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			900
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 292	
Annen driftskostnad	1	694 292	407 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>698 584</b>	<b>408 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-498 695</b>	<b>-242 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		320 928
Annen finansinntekt		42 626 841	29 208 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 626 841</b>	<b>29 529 583</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 406 084	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 370	
Annen rentekostnad		2 222	1 326
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 411 676</b>	<b>1 326</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 215 165</b>	<b>29 528 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	5 671 852	1 486 386
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	28 000 000	
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4		



Avsatt til annen egenkapital	4	6 044 617	27 799 442
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>



Organisasjonsnr: 921 337 744  
MISTEL PARK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		47 207	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 207</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	5 056 600	650 000
Lån til foretak i samme konsern	2	15 390 000	25 061 000
Andre langsiktige fordringer		2 627 619	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 074 219</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 121 426</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 599	21 375
Boligprosjekt i arbeid	6	12 151 581	24 409 446
Boliger ferdigstilt	6	4 694 450	4 694 450
Carporter ferdigstilt	6		330 000
Andre fordringer		69 495	
Konsernfordringer	2	92 978 827	61 052 810
<b>Sum fordringer</b>		<b>109 974 953</b>	<b>90 508 081</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		666 507	502 229
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>666 507</b>	<b>502 229</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>110 641 460</b>	<b>91 010 310</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	92 189	85 322
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 092 189</b>	<b>1 085 322</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	34 177 290	28 139 539
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 177 290</b>	<b>28 139 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 269 479</b>	<b>29 224 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	614 676	1 238 421
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>614 676</b>	<b>1 238 421</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6	12 000 000	16 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	2	42 838 821	60 532 121
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 838 821</b>	<b>76 532 121</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 453 497</b>	<b>77 770 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 860	527 743
Betalbar skatt	3	6 289 972	341 953
Utbytte	2, 4	28 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	8 434 078	8 856 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 039 910</b>	<b>9 725 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 493 407</b>	<b>87 496 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>



Organisasjonsnr: 921 337 744  
MISTEL PARK 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 2022 Mistel Park AS

**Resultatregnskap  
Balanse**

Penneo Dokumentnøkkel: SYTYH-N0H8I-ZN767-NXCWN-E1VYB-VFD3E

**Org.nr.: 921 337 744**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Mistel Park AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		199 889	165 750
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>199 889</b>	<b>165 750</b>
Varekostnad		0	900
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 292	0
Annen driftskostnad	1	694 292	407 280
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>698 584</b>	<b>408 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-498 695</b>	<b>-242 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	320 928
Annen finansinntekt		42 626 841	29 208 655
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 406 084	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 370	0
Annen rentekostnad		2 222	1 326
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>40 215 165</b>	<b>29 528 258</b>
Resultat før skattekostnad		39 716 469	29 285 828
Skattekostnad på resultat	3	5 671 852	1 486 386
<b>Resultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	4	28 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	4	6 044 617	27 799 442
<b>Sum overføringer</b>		<b>34 044 617</b>	<b>27 799 442</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SYTYH-NØH8I-ZN767-NXCWN-E1VYB-VFD3E



<b>Balanse</b>			
<b>Mistel Park AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		47 207	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 207</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	5 056 600	650 000
Lån til foretak i samme konsern	2	15 390 000	25 061 000
Andre langsiktige fordringer		2 627 619	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 074 219</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 121 426</b>	<b>25 711 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt i arbeid	6	12 151 581	24 409 446
Boliger ferdigstilt	6	4 694 450	4 694 450
Carporter ferdigstilt	6	0	330 000
<b>Sum boligprosjekt</b>		<b>16 846 031</b>	<b>29 433 896</b>
Kundefordringer		80 599	21 375
Andre fordringer		69 495	0
Fordringer på konsernselskap	2	92 978 827	61 052 810
<b>Sum fordringer</b>		<b>109 974 953</b>	<b>90 508 081</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		666 507	502 229
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>110 641 460</b>	<b>91 010 310</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SYTYH-N0H8L-ZN767-NXCWN-E1VYB-VFD3E



<b>Balanse</b>			
<b>Mistel Park AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	92 189	85 322
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 092 189</b>	<b>1 085 322</b>
Annen egenkapital	4	34 177 290	28 139 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 177 290</b>	<b>28 139 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 269 479</b>	<b>29 224 862</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	614 676	1 238 421
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>614 676</b>	<b>1 238 421</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 000 000	16 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	2	42 838 821	60 532 121
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 838 821</b>	<b>76 532 121</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 860	527 743
Betalbar skatt	3	6 289 972	341 953
Utbytte	2, 4	28 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	8 434 078	8 856 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 039 910</b>	<b>9 725 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 493 407</b>	<b>87 496 448</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>133 762 886</b>	<b>116 721 310</b>
Drammen, 24.02.2023 Styret i Mistel Park AS			
_____ Asbjørn Rudolf Hansen styreleder		_____ Kristian Lindland styremedlem	
<b>Mistel Park AS</b>			<b>Side 4</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SYTYH-N0H8L-ZN767-NXCWN-E1VYB-VFDE3E



## *Mistel Park AS*

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### **Konsernregnskap**

Konsernregnskap er utarbeidet i morselskapet Marienlyst Eiendom AS

#### **Datterselskaper**

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

#### **Inntekter**

Inntekt fra salg leiligheter regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Leiligheter som ikke er solgt og hvor selskapet bokfører andel av fellesgjelden inntektsføres først når de selges.

#### **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning av tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Mistel Park AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 1 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSER

Det er ikke ansatte i selskapet i 2022.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder/styret i 2022.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder, styremedlem eller andre nærstående parter.

#### Revisor

Det er kostnadsført kr. 108 555 i revisjonshonorar. I tillegg er det kostnadsført kr 21 254 i teknisk bistand for årsregnskap og ligningspapirer og kr. 250 191,- i annen bistand.

Beløpene er inklusivene merverdiavgift.

#### NOTE 2 FORDRINGER OG GJELD

Intet av selskapets gjeld forfaller senere enn 5 år.

Mellømværende konsern, tilknyttet selskap mv:	2022	2021
Langsiktig gjeld Marienlyst Eiendom AS	42 838 821	60 532 121
Kortsiktig gjeld Mistelpark R1 AS	23 918	8 824 770
Kortsiktig gjeld Mistelpark R2 AS	5 964 518	0
Leverandørgjeld Marienlyst Eiendom AS	100 000	112 500
Skyldig konsernbidrag	2 411 709	0
Skyldig utbytte	28 000 000	0
Langsiktig fordring Mistelpark Tomt AS	15 390 000	25 061 000
Kortsiktig fordring Mistelpark B2 AS	66 340 554	0
Kortsiktig fordring Geokraft AS	2 011	0
Kortsiktig fordring Mistelpark B1 AS	351 655	38 492 407
Kortsiktig fordring Mistelpark R2 AS	0	14 350 748
Tilgode konsernbidrag	26 284 608	8 209 655
Kundefordring Mistelpark R1 AS	0	9 375
Kundefordring Mistelpark B2 AS	76 668	0

Lånet fra Marienlyst Eiendom AS er renteberegnet med kr. 2 804 688,-

Rentene anses som byggelånsrenter og er aktivert som en del av varer under tilvirkning.



## Mistel Park AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 3 SKATT

##### Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat før skatt, og skattepliktig inntekt:

Regnskapsmessig resultat før skatter	39 716 469
Gevinst salg aksjer	-16 342 233
Permanente forskjeller	2 406 905
Endring i midlertidige forskjeller	2 835 207
Avgitt konsernbidrag	-25 568
Skattepliktig inntekt	28 590 780
Betalbar skatt 22%	6 289 972

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	11 158	0
Varer under tilvirkning	2 782 823	5 629 188
Grunnlag utsatt skatt	2 793 981	5 629 188
Utsatt skatt, 22%	614 676	1 238 421

##### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	6 289 972
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	5 625
Endring utsatt skatt	-623 746
Årets skattekostnad	5 671 851

#### NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	85 322	28 139 539	29 224 861
Avsatt utbytte			-28 000 000	-28 000 000
Årets resultat		6 867	34 037 750	34 044 617
Egenkapital pr 31.12.	1 000 000	92 189	34 177 290	35 269 479

#### NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Firma	Forretnings kontor	Eierandel	Stemme- andel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022
<b>Datterselskap:</b>					
Mistelpark R1 AS	Drammen	100 %	100 %	100 000	-19 943
Mistelpark B1 AS	Drammen	100 %	100 %	100 000	7 863 762
Mistelpark Tomt AS	Drammen	100 %	100 %	200 000	0
Mistelpark R2 AS	Drammen	100 %	100 %	106 600	11 055 352
Mistelpark B2 AS	Drammen	100 %	100 %	50 000	-802 028
Geokraft AS	Drammen	100 %	100 %	4 503 859	3 859
Mistelpark B2 Borettslag AS	Drammen	100 %	100 %	151 623	-696 574

#### NOTE 6 PROSJEKTER I ARBEID

Bokført verdi av prosjekter i arbeid	
Boligprosjekt i arbeid	12 151 581
Ferdigstilte boliger	4 694 450
Carporter ferdigstilt	0
Sum prosjekter i arbeid	16 846 031



## Mistel Park AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 7 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 1 000, totalt kr 1 000 000.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Marienlyst Eiendom AS	750	75 %
Heti Holding AS	250	25 %

#### NOTE 8 GJELD, PANTSTILLELSER OG LIGNENDE

Gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
DNB Bank	12 000 000	16 000 000
<b>Sum</b>	<b>12 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

Pantstillelse overfor kredittinstitusjon	2022	2021
Pant i fast eiendom, gnr 8 bnr 16 i Holmestrand kommune, pålydende	300 000 000	300 000 000
Pant i aksjer i Mistelpark R1, pålydende	67 000 000	67 000 000
<b>Sum</b>	<b>300 000 000</b>	<b>300 000 000</b>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2022	2021
Boligprosjekt i arbeid	12 151 581	29 433 896
Aksjer og lån til Mistelpark Tomt AS	15 590 000	25 461 000
Aksjer og lån til Mistelpark R1 AS	76 082	0
<b>Totalt</b>	<b>27 817 663</b>	<b>29 433 896</b>

\* Mistel Park AS har stilt aksjene i Mistel Park R1 AS som sikkerhet for totale lån som er innvilget Mistel Park AS.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Asbjørn Rudolf Hansen

Styrets leder

Serienummer: 9578-5999-4-757148

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-02-24 14:05:59 UTC



## Kristian Lindland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2269851

IP: 84.214.xxx.xxx

2023-02-24 14:11:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SYTYH-NQH8I-ZN767-NXCWN-E1YVB-VFD3E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Mistel Park AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mistel Park AS som 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: BVQDB-IVXZL-GMK3C-ATE6P-1YFYI-10UDN



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Mistel Park AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 24. februar 2023  
Deloitte AS

**Vidar Nesse**  
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: BYQDB-IVXZL-GMK3C-ATE6P-1YFYI-IQUDN



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Vidar Nesse

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-514762

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-24 16:40:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BVQDB-IVXZL-GMK3C-ATE6P-IFYIY-IOUDN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>