



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 265 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MUSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 4C
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: peder.gloersen@amesto.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		701 373 204	593 098 009
Sum inntekter		701 373 204	593 098 009
Kostnader			
Lønnskostnad	1	105 110 504	101 198 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		154 211 229	117 013 221
Annen driftskostnad		143 279 252	153 612 004
Sum kostnader		402 600 985	371 823 598
Driftsresultat		298 772 219	221 274 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 825 284	3 643 054
Annen renteinntekt		82 274 840	105 750
Annen finansinntekt		849 142	801 069
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 342 441
Sum finansinntekter		89 949 266	6 892 314
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 024 999	0
Annen rentekostnad		324 729 623	208 676 097
Annen finanskostnad		1 459 663	96 056
Sum finanskostnader		327 214 285	208 772 153
Netto finans		-237 265 019	-201 879 839
Resultat før skattekostnad		61 507 200	19 394 572
Skattekostnad		13 665 454	5 845 478
Årsresultat		47 841 746	13 549 094
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		125 000 000	125 000 000
Tilleggsutbytte		0	49 500 000
Annen egenkapital		-77 158 253	-160 950 905



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		47 841 747	13 549 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 479 011 986	4 410 733 893
Maskiner og anlegg		5 264	26 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		29 960 747	23 921 014
Sum varige driftsmidler		4 508 977 997	4 434 681 226
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 146 314 369	1 048 869 368
Lån til foretak i samme konsern		9 421 933	4 000 000
Andre langsiktige fordringer		3 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 158 736 302	1 052 869 368
Sum anleggsmidler		5 667 714 299	5 487 550 594
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 692 714	27 051 044
Andre kortsiktige fordringer		10 088 510	41 749 644
Konsernfordringer		498 105 551	332 895 685
Sum fordringer		525 886 775	401 696 373
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		21 139 572	15 880 852
Markedsbaserte aksjer		-21 129 572	0
Sum investeringer		10 000	15 880 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 227 203	70 148 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 227 203	70 148 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		605 123 978	487 725 997
SUM EIENDELER		6 272 838 277	5 975 276 591
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 947 440	8 947 440
Overkurs		13 757 493	13 757 493
Annen innskutt egenkapital		87 139 979	87 139 979
Sum innskutt egenkapital		109 844 912	109 844 912
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		309 579 461	386 737 714
Sum opptjent egenkapital		309 579 461	386 737 714
Sum egenkapital		419 424 373	496 582 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		153 222 050	139 556 597
Andre avsetninger for forpliktelser		9 189 113	0
Sum avsetninger for forpliktelser		162 411 163	139 556 597
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 275 500 000	4 288 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		133 235 971	133 835 731
Sum annen langsiktig gjeld		4 408 735 971	4 422 335 731
Sum langsiktig gjeld		4 571 147 134	4 561 892 328
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		900 000 000	500 000 000
Leverandørgjeld		97 350 970	65 827 926
Betalbar skatt		1 081 334	4 309 363
Skyldige offentlige avgifter		6 985 863	6 339 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Utbytte		125 000 000	125 000 000
Kortsiktig konserngjeld		29 752 114	63 753 557
Annen kortsiktig gjeld		122 096 489	151 571 093
Sum kortsiktig gjeld		1 282 266 770	916 801 638
Sum gjeld		5 853 413 904	5 478 693 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 272 838 277	5 975 276 592



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		620 239 000	571 034 000
Salgsinntekt		18 173 000	16 908 000
Annen driftsinntekt		261 911 000	208 015 000
Sum inntekter		900 323 000	795 957 000
Kostnader			
Varekostnad		207 768 000	200 337 000
Lønnskostnad		105 375 000	100 561 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		168 676 000	132 474 000
Annen driftskostnad		175 359 000	177 587 000
Sum kostnader		657 178 000	610 959 000
Driftsresultat		243 145 000	184 998 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		94 156 000	8 253 000
Sum finansinntekter		94 156 000	8 253 000
Annen finanskostnad		341 445 000	227 614 000
Sum finanskostnader		341 445 000	227 614 000
Netto finans		-247 289 000	-219 361 000
Resultat før skattekostnad		-4 144 000	-34 363 000
Skattekostnad		2 392 000	-658 000
Årsresultat		-6 536 000	-33 705 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 536 000	-33 705 000
Sum overføringer og disponeringer		-6 536 000	-33 705 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		74 000	798 000
Sum immaterielle eiendeler		74 000	798 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 408 752 000	5 268 583 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 589 000	28 559 000
Sum varige driftsmidler		5 442 341 000	5 297 142 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		310 932 000	229 818 000
Andre fordringer		3 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		313 932 000	229 818 000
Sum anleggsmidler		5 756 347 000	5 527 758 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leiligheter under oppføring		49 988 000	44 745 000
Kortsiktige fordringer		69 768 000	99 058 000
Sum fordringer		119 756 000	143 803 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		84 227 000	97 950 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 227 000	97 950 000
Sum omløpsmidler		203 983 000	241 753 000
SUM EIENDELER		5 960 330 000	5 769 511 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 947 000	8 947 000
Annen innskutt egenkapital		100 897 000	100 897 000
Sum innskutt egenkapital		109 844 000	109 844 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 963 000	125 310 000
Sum opptjent egenkapital		-15 963 000	125 310 000
Minoritetsinteresser		1 239 000	1 722 000
Sum egenkapital		95 120 000	236 876 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		182 302 000	180 634 000
Andre avsetninger for forpliktelser		9 189 000	10 067 000
Sum avsetninger for forpliktelser		191 491 000	190 701 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		4 408 736 000	4 422 336 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 408 736 000	4 422 336 000
Sum langsiktig gjeld		4 600 227 000	4 613 037 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 264 981 000	919 597 000
Sum kortsiktig gjeld		1 264 981 000	919 597 000
Sum gjeld		5 865 208 000	5 532 634 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 960 328 000	5 769 510 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 586618

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 265 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MUSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 4C
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: peder.gloersen@amesto.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 29.07.2025

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: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		701 373 204	593 098 009
Sum inntekter		701 373 204	593 098 009
Kostnader			
Lønnskostnad	1	105 110 504	101 198 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		154 211 229	117 013 221
Annen driftskostnad		143 279 252	153 612 004
Sum kostnader		402 600 985	371 823 598
Driftsresultat		298 772 219	221 274 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 825 284	3 643 054
Annen renteinntekt		82 274 840	105 750
Annen finansinntekt		849 142	801 069
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 342 441
Sum finansinntekter		89 949 266	6 892 314
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 024 999	0
Annen rentekostnad		324 729 623	208 676 097
Annen finanskostnad		1 459 663	96 056
Sum finanskostnader		327 214 285	208 772 153
Netto finans		-237 265 019	-201 879 839
Resultat før skattekostnad		61 507 200	19 394 572
Skattekostnad		13 665 454	5 845 478
Årsresultat		47 841 746	13 549 094
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		125 000 000	125 000 000
Tilleggsutbytte		0	49 500 000
Annen egenkapital		-77 158 253	-160 950 905
Sum overføringer og disponeringer		47 841 747	13 549 095



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		4 479 011 986	4 410 733 893
Maskiner og anlegg			
		5 264	26 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
		29 960 747	23 921 014
Sum varige driftsmidler		4 508 977 997	4 434 681 226
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
		1 146 314 369	1 048 869 368
Lån til foretak i samme konsern			
		9 421 933	4 000 000
Andre langsiktige fordringer			
		3 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 158 736 302	1 052 869 368
Sum anleggsmidler		5 667 714 299	5 487 550 594
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		17 692 714	27 051 044
Andre kortsiktige fordringer			
		10 088 510	41 749 644
Konsernfordringer			
		498 105 551	332 895 685
Sum fordringer		525 886 775	401 696 373
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
		21 139 572	15 880 852
Markedsbaserte aksjer			
		-21 129 572	0
Sum investeringer		10 000	15 880 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		79 227 203	70 148 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 227 203	70 148 772
Sum omløpsmidler		605 123 978	487 725 997



SUM EIENDELER	6 272 838 277	5 975 276 591
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	8 947 440	8 947 440
Overkurs	13 757 493	13 757 493
Annen innskutt egenkapital	87 139 979	87 139 979
Sum innskutt egenkapital	109 844 912	109 844 912
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	309 579 461	386 737 714
Sum opptjent egenkapital	309 579 461	386 737 714
Sum egenkapital	419 424 373	496 582 626
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	153 222 050	139 556 597
Andre avsetninger for forpliktelseser	9 189 113	0
Sum avsetninger for forpliktelseser	162 411 163	139 556 597
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 275 500 000	4 288 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	133 235 971	133 835 731
Sum annen langsiktig gjeld	4 408 735 971	4 422 335 731
Sum langsiktig gjeld	4 571 147 134	4 561 892 328
Kortsiktig gjeld		
Konvertible lån	900 000 000	500 000 000
Leverandørgjeld	97 350 970	65 827 926
Betalbar skatt	1 081 334	4 309 363
Skyldige offentlige avgifter	6 985 863	6 339 699
Utbytte	125 000 000	125 000 000
Kortsiktig konserngjeld	29 752 114	63 753 557
Annen kortsiktig gjeld	122 096 489	151 571 093
Sum kortsiktig gjeld	1 282 266 770	916 801 638
Sum gjeld	5 853 413 904	5 478 693 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 272 838 277	5 975 276 592



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		620 239 000	571 034 000
Salgsinntekt		18 173 000	16 908 000
Annen driftsinntekt		261 911 000	208 015 000
Sum inntekter		900 323 000	795 957 000
Kostnader			
Varekostnad		207 768 000	200 337 000
Lønnskostnad		105 375 000	100 561 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		168 676 000	132 474 000
Annen driftskostnad		175 359 000	177 587 000
Sum kostnader		657 178 000	610 959 000
Driftsresultat		243 145 000	184 998 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		94 156 000	8 253 000
Sum finansinntekter		94 156 000	8 253 000
Annen finanskostnad		341 445 000	227 614 000
Sum finanskostnader		341 445 000	227 614 000
Netto finans		-247 289 000	-219 361 000
Resultat før skattekostnad		-4 144 000	-34 363 000
Skattekostnad		2 392 000	-658 000
Årsresultat		-6 536 000	-33 705 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 536 000	-33 705 000
Sum overføringer og disponeringer		-6 536 000	-33 705 000



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		74 000	798 000
Sum immaterielle eiendeler		74 000	798 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 408 752 000	5 268 583 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 589 000	28 559 000
Sum varige driftsmidler		5 442 341 000	5 297 142 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		310 932 000	229 818 000
Andre fordringer		3 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		313 932 000	229 818 000
Sum anleggsmidler		5 756 347 000	5 527 758 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leiligheter under oppføring		49 988 000	44 745 000
Kortsiktige fordringer		69 768 000	99 058 000
Sum fordringer		119 756 000	143 803 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		84 227 000	97 950 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 227 000	97 950 000
Sum omløpsmidler		203 983 000	241 753 000
SUM EIENDELER		5 960 330 000	5 769 511 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 947 000	8 947 000



Annen innskutt egenkapital	100 897 000	100 897 000
Sum innskutt egenkapital	109 844 000	109 844 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-15 963 000	125 310 000
Sum opptjent egenkapital	-15 963 000	125 310 000
Minoritetsinteresser	1 239 000	1 722 000
Sum egenkapital	95 120 000	236 876 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	182 302 000	180 634 000
Andre avsetninger for forpliktelse	9 189 000	10 067 000
Sum avsetninger for forpliktelse	191 491 000	190 701 000
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	4 408 736 000	4 422 336 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 408 736 000	4 422 336 000
Sum langsiktig gjeld	4 600 227 000	4 613 037 000
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	1 264 981 000	919 597 000
Sum kortsiktig gjeld	1 264 981 000	919 597 000
Sum gjeld	5 865 208 000	5 532 634 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 960 328 000	5 769 510 000



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
38.00

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.



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Mustad Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mustad Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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:

- 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 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Mustad Eiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: UUDOK-1WFS-8EYAZ-1A4LM-VHCX5-ARSHF



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UUDOK-1WFP95-8EYAZ-1A4LM-VHCX5-ARSHF



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."

Ler, Asbjørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-06-23 15:46:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UUDOK-1W95-8EYA2-1A4LM-VHCX5-ARSHF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Mustad Eiendom AS Mustad Eiendom konsern

Innhold:

Årsberetning

Resultat

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Revisors beretning



Mustad Eiendom AS

Årsberetning

Årsberetning for 2024

Virksomhetens art

Mustad Eiendom AS med datterselskaper eier, utvikler og leier ut egne eiendommer i Oslo og Bærum. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Lilleakerveien 4C i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Styret legger forutsetningen om fortsatt drift av konsernet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Styreansvarsforsikring

Mustad Eiendom AS har tegnet styreansvarsforsikring gjeldende for selskapets ledergruppe og styremedlemmene i Mustad Eiendom AS inkludert konsernets datterselskaper og tilknyttede selskaper. Forsikringen dekker alle krav som rettes mot de forsikrede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Konsernet hadde ved utgangen av året 53 ansatte, hvorav 17 kvinner. Sykefraværet i konsernet var på totalt 340 dager i 2024, 3,0 % av total arbeidstid.

Styret består av to kvinner og tre menn.

Det har ikke forekommet eller rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, og arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Mustad Eiendom oppfyller kravene til aktivitets- og redegjørelsesplikten i henhold til likestillings- og diskrimineringsloven, og vi fortsetter arbeidet med å styrke rettferdighet og likebehandling i alle ledd. Mustad Eiendom AS har en jevn kjønnsbalanse, og kvinners lønn utgjør 99 % av menns lønn. Vi arbeider målrettet med tiltak som inkluderende rekruttering, lønnskartlegging og kulturbygging for å sikre likestilling og forebygge diskriminering. Arbeidet er forankret i våre etiske retningslinjer og følges opp gjennom årlige kartlegginger og ledelsesforankrede tiltak.

Konsernet støtter og respekterer beskyttelsen av de internasjonale menneskerettighetene. Ethvert brudd på grunnleggende menneskerettigheter er helt uakseptabelt, og vi anstrenger oss for å sikre at vi ikke er delaktig i brudd på disse. På www.mustadeiendom.no gir selskapet informasjon om hvordan virksomheten håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter åpenhetsloven § 4.

Bærekraftsrapportering

Mustad Eiendom har i 2022 utarbeidet et bærekraftsprogram, en bærekraftsrapport og en bærekraftsstrategi. I 2023 og 2024 har Mustad eiendom oppdatert bærekraftsrapporten.

Lilleakerbyen skal være et nasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraftig byutvikling og arkitektur. Dette overordnede målet for bærekraft i Lilleakerbyen er et styrende og forpliktende mål for Mustad konsern, på linje med lønnsomhet og fremdrift.

Ambisjon for Lilleakerbyen er å bli et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet. Våren 2020 signerte konsernet en intensjonsavtale med FutureBuilt, og ved vedtatt reguleringsplan vil Lilleakerbyen kunne bli opptatt som fullverdig FutureBuilt-prosjekt.

Bærekraftsprogrammet viser hvordan utviklingen av Lilleakerbyen svarer ut både obligatoriske og valgfrie kriterier i FutureBuilt. FutureBuilt kriteriene omfatter reduksjon av utslipp, sosial bærekraft, bymiljø og arkitektur, innovasjon og miljø.

Byggene i Lilleakerbyen skal sertifiseres i henhold til BREEAM-NOR v6.0, og oppnå minimum sertifiseringsnivå Excellent for næringsbygg og very good for bolig. Bærekraftsprogrammet er utviklet på bakgrunn av flere anerkjente og toneangivende standarder. Dette inkluderer tema og krav fra EUs taksonomi og FNs bærekraftsmål.

I 2024 har Mustad Eiendom styrket arbeidet med klimarisiko som en del av forberedelsene til fremtidige rapporteringskrav. Vi har særlig vurdert fysiske og regulatoriske forhold med betydning for vår eiendomsportefølje og nærområdet.



Mustad Eiendom AS

Årsberetning

Årsberetning for 2024

Fremtidig utvikling

Eiendommenes sentrale og attraktive beliggenhet i Lilleakerbyen i Oslo kommune har vært grunnlaget for selskapets positive utvikling gjennom mange år. Mustad konsern er forsvarlig, har en god likviditetssituasjon, og er godt rustet til å håndtere nedgangskonjunktur.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Driftsinntekter i Mustad konsern var i 2024 på 900,3 mNOK, mot 796,0 mNOK i 2023. Endringen skyldes hovedsakelig økning i leieinntekter med 49,2 mNOK, salg av entreprisetjenester med 31,8 mNOK og økning i inntekter fra felleskostnader leietakere med 17,2 mNOK.

Varige driftsmidler per 31. desember 2024 var på 5 442,3 mNOK, en økning på 145,2 mNOK fra 31. desember 2023. Økningen er i hovedsak knyttet til investeringer i Vollsveien 9-11 med 111,6 mNOK, Vollsveien 13H med 25,3 mNOK, Lilleakerveien 6 med 23,0 mNOK, Mustadvei 12 med 18,2 mNOK og Lilleakerveien 2B med 18,0 mNOK.

Konsernets frie betalingsmidler var 31.12.2024 på 80,7 mNOK.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 31.12.2024 på 5 960,3 mNOK sammenlignet med 5 769,5 mNOK pr. 31.12.2023. Egenkapitalandelen for konsernet var 1,6 % av totalkapitalen pr. 31.12.2024 mot 4,1 % året før. Selskapets eiendomsportefølje har betydelige merverdier, slik at selskapets reelle soliditet anses som meget god.

Verdijustert egenkapital i Mustad konsern, basert på ekstern verdivurdering, er ved årsslutt 9,1 mrdNOK. Verdivurderingen gjenspeiler en antatt salgsverdi/dagsverdi ved realisasjon av porteføljen i dag. Sett opp mot verdivurdering har enkelteierdommer i konsernets portefølje en høyere bokført verdi enn antatt salgsverdi/dagsverdi, men er vurdert å ha bokført verdi i behold med bakgrunn i langsiktige planer som konsernet har med sin eiendomsportefølje.

Eiendommer med mindrev verdier er ikke aktuelle for transaksjoner, og skal videreutvikles av Mustad konsern. Selskapet har gjennomført egne verdivurderinger på eiendommer med mindrev verdier, og har vurdert at disse er av forbigående karakter.

Finansiell risiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser. En andel av selskapets lån er inngått med fast rente og eksponeringen i forhold til endringer i rentenivået er dermed noe redusert.

I all hovedsak er krav mot kunder knyttet til husleie sikret med garantier. Det har historisk vært begrenset med tap på kundefordringer, og kredittrisikoen på utestående ved årsslutt er vurdert å være lav.

Likviditeten i konsernet vurderes som forsvarlig. Det er inngått avtaler med kredittinstitusjoner om trekkrettigheter som sikrer god økonomisk handlefrihet.

Alle låneavtaler har krav knyttet til loan to value (LTV) og interest coverage ratio (ICR). LTV skal beregnes på bakgrunn av årlig oppdaterte verdivurderinger fra en ekstern verdivurderer som er godkjent av bankene. I tillegg har enkelte låneavtaler krav om ICR. Mustad Eiendom med datterselskaper oppfyller bankenes covenantskrav knyttet til ICR og LTV (Loan to value) pr. 31.12.24.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i konsernet viser et underskudd i 2024 på 6,5 mNOK sammenlignet med et underskudd på 33,7 mNOK i 2023.

Årets resultat i morselskapet viser et overskudd i 2024 på 47,8 mNOK sammenlignet med et overskudd på 13,6 mNOK i 2023. Styret foreslår å utdele 125,0 mNOK i utbytte og overføre -77,2 mNOK fra annen egenkapital.

Etter disponeringene utgjør Mustad Eiendom AS sin frie egenkapital 410,5 mNOK.



Mustad Eiendom AS

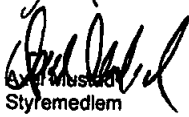
Årsberetning


Årsberetning for 2024

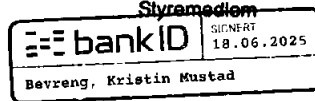
Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo 17. juni 2025



Stig Lorentz Bech
Styrets leder


Kristin Mustad
Styremedlem


John Christopher Uine
Styremedlem



Kristin Mustad Bevreng
Styremedlem


Tuva Bevreng Kråkenes
Styremedlem


Olav Line
Administrerende direktør



Mustad Eiendom AS

Resultat

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap			Konsern	
2023	2024	Note	2024	2023
556 181	604 007		620 239	571 034
4 575	1 163		18 173	16 908
38 110	96 730	4	261 911	208 015
598 866	701 900		900 323	795 958
5 768	527	5	207 768	200 337
101 198	105 111	6	105 375	100 561
117 013	154 211	9	168 676	132 474
153 612	143 279	7	175 359	177 587
377 591	403 128		657 179	610 958
221 274	298 772		243 144	184 999
6 892	89 949	7	94 156	8 252
208 772	327 214	7	341 445	227 615
201 880	237 265		247 288	219 362
19 395	61 507		-4 144	-34 363
5 845	13 665	8	2 392	-658
13 550	47 842		-6 536	-33 705
			-483	-138
			-6 053	-33 567
125 000	125 000		0	0
-111 450	-77 158		-6 536	-33 705
13 550	47 842		-6 536	-33 705



Mustad Eiendom AS

Balanse

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap		Konsern		
2023	2024	Note	2024	2023
pr. 31.12.23	pr. 31.12.24		pr. 31.12.24	pr. 31.12.23
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
0	0		0	0
0	0	8	74	798
0	0		74	798
4 411 879	4 480 157		5 408 752	5 268 583
22 802	28 821		33 589	28 559
4 434 681	4 508 978	9, 19	5 442 340	5 297 142
753 791	753 791	10	0	0
295 079	392 524	11	310 932	229 818
0	0		0	0
4 000	12 422	12	3 000	0
1 052 869	1 158 736		313 932	229 818
5 487 551	5 667 714		5 756 347	5 527 758
OMLØPSMIDLER				
0	0		49 988	44 745
402 287	525 897	13	69 768	99 058
70 149	79 227	14	84 227	97 950
472 415	605 124		203 983	241 754
5 959 966	6 272 838		5 960 330	5 769 512
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
8 947	8 947		8 947	8 947
100 897	100 897		100 897	100 897
109 845	109 845		109 845	109 845
386 738	309 579		-15 963	125 310
0	0		1 239	1 722
386 738	309 579		-14 724	127 033
496 583	419 424	15, 16	95 121	236 877
GJELD				
139 557	153 222	8	182 302	180 634
10 067	9 189	17	9 189	10 067
4 422 336	4 408 736	18, 19	4 408 736	4 422 336
4 571 959	4 571 147		4 600 228	4 613 037
891 423	1 282 266	20	1 264 981	919 597
5 959 966	6 272 838		5 960 330	5 769 512

Oslo, 17. juni 2025

Stig Lorentz Bech
Styrets lederJahn Christopher Utne
StyremedlemTuva Bevrang Kråkenes
StyremedlemKnut Mustad Bevrang
StyremedlemKnut Mustad Bevrang
StyremedlemOlav Line
Administrerende direktør



Mustad Eiendom AS

Kontantstrøm

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap			Konsern	
2023	2024		2024	2023
19 395	61 507	Resultat før skattekostnad	-4 144	-34 363
-15 800	-3 227	Periodens betalte skatter	-3 422	-15 997
117 013	154 211	Ordinære av- og nedskrivninger	168 676	132 474
0	0	(Gevinst)/Tap ved avgang aksjer og anleggsmidler	0	0
-200 469	-70 374	Endring i tidsavgrensingsposter mv.	36 580	104 555
-79 861	142 117	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL OPRASJONELLE AKTIVITETER	197 691	186 669
-547 324	-238 297	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-362 507	-751 415
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	210	0
-4 749	-98 470	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-98 470	301
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0
0	353	Innbetaling av utbytte	353	0
74 051	-48 624	Netto innbetalinger på lånefordringer	-3 000	0
-478 022	-385 038	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL INVESTERINGSAKTIVITETER	-463 414	-751 114
500 000	400 000	Endring kassekreditt	400 000	500 000
270 000	0	Innbetalinger ved opptak av gjeld	0	270 000
-16 500	-23 000	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-23 000	-16 500
27 515	0	Innbetaling av konsernbidrag	0	0
-174 101	-125 000	Utbetaling av utbytte og tilbakebetalt egenkapital	-125 000	-174 101
606 914	252 000	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL FINANSIELLE AKTIVITETER	252 000	579 399
49 030	9 078	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13 723	14 954
21 119	70 149	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1	97 950	82 996
70 149	79 227	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12	84 227	97 950



Mustad Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Mustad Eiendom AS og selskaper hvor Mustad Eiendom AS har bestemmende innflytelse. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Transaksjoner og mellomværende med selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Det er foretatt merverdianalyse på anskaffelsestidspunktet definert som differansen mellom anskaffelseskost og bokført egenkapital. Merverdi er henført til konkrete eiendeler i balansen.

Leieinntekter og annen driftsinntekt

Leieinntekter og annen driftsinntekt inntektsføres når inntektene er opptjent. Inntektene kommer hovedsakelig fra utleie av fast eiendom.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld vurderes til laveste respektive høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Det gjøres avsetning til tap etter individuell vurdering av fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris. Driftsmidlet avskrives i takt med driftsmidlets økonomiske levetid.

Pensjoner

Forpliktelsen til å yte tilskudd til den innskuddsbaserte pensjonsforpliktelsen innregnes som kostnader i resultatregnskapet når de påløper, og er klassifisert sammen med lønnskostnader. Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser.

Mustad har en AFP-ordning for ansatte som kan velge å gå av med pensjon etter fylte 62 år.

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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel ved oppkjøp er vurdert til nåverdi, hvilket er reflektert i transaksjonsprisen. For avskrivbare eiendommer er det benyttet en effektiv skattesats på 10 %. For tomter er utsatt skatt beregnet til 0 %. Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene.



Mustad Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

Rentesikringsavtaler

Mustad har inngått renteopsjoner for sikring av renterisiko som fastsettes til markedsverdi av finansinstitusjoner. Mustad balansefører ikke rentesikringsavtalene, men realiserte og urealiserte gevinster og tap bokføres som finansposter i resultatregnskapet.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte modellen. Kontantstrømmene rapporteres brutto for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultatet avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter.

Nærstående

Transaksjoner mellom nærstående og tilknyttede selskaper, herunder konsernselskaper er inngått på markedsmessige vilkår.

Konsernkontoordning

Morselskapet og utvalgte datterselskaper inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen. Det enkelte datterselskap klassifiseres innestående eller gjeld som konsernmellomværende.



Mustad Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 2 Enkelttransaksjoner

Mustad Eiendom AS gjennomførte med virkning fra 01. januar 2023 en fisjon av virksomheten med overføring av eiendommen Lilleakerveien 26A-N, gnr. 9, bnr. 529 i Oslo kommune til Mustadboliger AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 3 Virksomhetsområder

Konsernets virksomhetsområder er utleie, forvaltning og drift av nærings eiendommer, samt salg av boliger. Konsernets virksomhet er i Norge.

Note 4 Driftsinntekter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Per virksomhetsområde				
Salgssinntekter bolig	0	0	0	0
Salgssinntekter annet	1 163	4 575	18 173	16 908
Sum salgssinntekter	1 163	4 575	18 173	16 908
Andre driftsinntekter				
Felleskostnader leietakere	0	0	192 431	175 886
Markedsføringskostnader leietakere	0	0	16 570	15 948
Forvaltnings- og konsulent honorarer	84 988	30 051	8 486	2 939
Andre inntekter	11 742	8 059	44 423	13 242
Sum andre driftsinntekter	96 730	38 110	261 911	208 015

Konsernets leieinntekter oppføres ved utleie av kontorer, forretningslokaler og boliger i Oslo og Bærum kommune.

Note 5 Varekostnader

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Varekostnader				
Felleskostnader	0	0	184 045	173 761
Markedsføringskostnader	0	0	15 767	16 391
Andre varekostnader	527	5 768	7 957	10 185
Sum varekostnader	527	5 768	207 768	200 337

Note 6 Lønnskostnader, ytelser til ledende personer, antall ansatte, revisor mv.

Ordinær lønn til administrerende direktør utgjør 5,4 mNOK. I tillegg utgjør bonus, lojalitetsprogram og andre godtgjørelser 4,7 mNOK. Selskapet har ingen forpliktelser til å gi særskilt vederlag ved opphør eller endring i ansettelsesforholdet.

Ansatte i konsernet har bonusavtaler der både kvalitative og kvantitative kriterier vektlegges ved bonusutmåling.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Konsernet har driftspensjon for ansatte med lønn over 12G som er plassert i finansielle instrumenter for de ansatte dette gjelder. Forpliktelsen og plasseringen utgjør 21,1 mNOK.

Konsernet har AFP ordning for alle ansatte. Ordningen behandles regnskapsmessig som en innskuddsordning.

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

Styrets medlemmer har ingen avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av vervet, avtaler om bonuser, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.



Note 6 Lønnskostnader, ytelser til ledende personer, antall ansatte, revisor mv.

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader				
Lønn og bonus	74 005	71 766	75 392	71 925
Arbeidsgiveravgift	15 495	13 411	15 528	13 435
Pensjonskostnader	8 854	9 648	8 854	9 648
Styrehonorer	2 380	2 765	1 225	2 765
Andre ytelser	4 377	3 608	4 377	2 788
Sum lønnskostnader	105 111	101 198	105 375	100 561

Gjennomsnittlig årsverk	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
	52	49	52	49

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon regnskapsført i regnskapsåret	1 186	403	1 634	746
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	939	423	939	439
Sum revisjonshonorar eks. mva	2 125	826	2 574	1 184

Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Andre driftskostnader				
Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader	32 939	59 602	73 601	61 031
Eiendomsskatt	17 724	14 390	18 216	14 791
Gårdeiers andel felleskostnader	37 128	16 434	0	0
Konsulenter	16 018	25 019	41 004	65 299
Software, IT og kontorkostnader	6 174	5 208	6 483	5 456
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	13 433	14 122	13 451	14 158
Forsikrings- og garantikostnader	4 487	3 706	5 205	3 946
Tap på fordringer	4 302	2 070	5 528	4 319
Andre driftskostnader	11 073	13 060	11 870	8 586
Sum andre driftskostnader	143 279	153 612	175 359	177 587

Finansinntekter				
Renteinntekter	89 100	3 749	93 278	5 079
Utbytte	353	399	353	399
Annen finansinntekt	496	2 744	525	2 774
Sum finansinntekter	89 949	6 892	94 156	8 252

Finanskostnader				
Rentekostnader	324 730	208 676	332 622	211 172
Tap på investering i tilknyttet og felleskontrollerte selskaper	1 025	0	7 136	16 034
Andre finanskostnader	1 460	96	1 686	409
Sum finanskostnader	327 214	208 772	341 445	227 615

Note 8 Skatter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	pr. 31.12.24	pr. 31.12.23	pr. 31.12.24	pr. 31.12.23
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	0	-4 309	0	-4 503
Skatteeffekt på avgitt/mottatt konsernbidrag	0	-8 844	0	0
Endring i utsatt skatt	-13 665	7 308	-2 392	5 161
Sum skattekostnad/(skatteinntekt) på ordinært resultat	-13 665	-5 845	-2 392	658

**Note 8 Skatter****Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Anleggsmidler	1 830 236	1 592 555	2 210 413	1 943 311
Gevinst- og tapskonto	9 072	11 340	-29 665	-37 162
Omløpsmidler	-2 634	-1 742	-6 785	-5 132
Avsetning premie for innskuddspensjon	-9 189	-25 378	-4 776	-24 051
Netto midlertidige forskjeller	1 827 484	1 576 776	2 169 187	1 876 967
Underskudd til fremføring	-188 593	0	-283 690	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	1 638 891	1 576 776	1 885 497	1 876 967

Utsatt skatt	10 %/22 %	360 556	346 891	389 563	387 171
Utsatt skatt oppstått ved fusjoner som ikke balanseføres		-207 334	-207 334	-207 334	-207 334
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel) i balansen		153 222	139 557	182 229	179 837

Grunnlag for betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	61 507	19 395
Permanente forskjeller	608	2 258
Grunnlag for årets skattekostnad	62 116	21 653
Endring i midlertidige forskjeller	-250 709	38 135
Avgitt konsernbidrag	0	-40 202
Skattepliktig inntekt	-188 593	19 585
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	-188 593	19 585

Betalbar skatt på årets resultat	0	4 309
----------------------------------	---	-------

Note 9 Værite driftsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Tomt og kunst	Immaterielle eiendeler	Bygninger og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Transportmidler og driftsløsøre	Sum
Konsern						
Anskaffelseskost 01.01	1 429 112	0	4 538 921	931 712	90 046	6 989 791
Tilgang	0	0	0	346 480	16 027	362 507
Avgang	0	0	0	0	-551	-551
Reklassifiseringer	2 232	0	847 562	-898 191	0	-48 396
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 431 344	0	5 386 483	380 001	105 522	7 303 351
Akkumulert avskrivning 01.01	0	0	1 631 162	0	61 487	1 692 649
Årets avskrivning	0	0	157 914	0	10 762	168 676
Avgang	0	0	0	0	-315	-315
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	1 789 076	0	71 934	1 861 010
Balanseført verdi pr. 31.12	1 431 344	0	3 597 407	380 001	33 589	5 442 340

Alle tall i 1 000 kroner	Tomt og kunst	Immaterielle eiendeler	Bygninger og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Transportmidler og driftsløsøre	Sum
Morselskap						
Anskaffelseskost 01.01	1 220 761	0	4 050 985	677 274	74 515	6 023 534
Tilgang	0	0	0	223 775	14 522	238 297
Reklassifiseringer	2 232	0	826 094	-838 115	0	-9 789
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 222 993	0	4 877 079	62 934	89 037	6 252 042
Akkumulert avskrivning 01.01	0	0	1 537 140	0	51 713	1 588 853
Årets avskrivning	0	0	145 708	0	8 504	154 211
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	1 682 848	0	60 216	1 743 064
Balanseført verdi pr. 31.12	1 222 993	0	3 194 231	62 934	28 821	4 508 978

Økonomisk levetid mor og konsern	n/a	5 år	20 - 50 år	n/a	3-15 år
Avskrivningsplan mor og konsern	n/a	Lineær	Lineær	n/a	Lineær

Alle vesentlige tilganger i konsernet gjennomføres i prosjekt og bokføres som anlegg under utførelse til driftsmidlet tas i bruk. Ved prosjektslutt vurderes prosjektverdien for andel påkostning og vedlikehold, og reklassifiseres til driftsmidler eller kostnadsføres som vedlikehold.



Note 10 Aksjer i datterselskaper

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings-	Stemme/	Egenkapital	Årsresultat	Bokført
Eiet av morselskapet direkte	kontor	eierandel			verdi
Elsero AS	Oslo	100,00 %	5 010	-3 443	59 393
B3 Lilleaker Eiendom AS	Oslo	100,00 %	1 178	-2 018	4 500
B4 Lilleaker Eiendom AS	Oslo	100,00 %	3 503	-131	80
Lilleaker Parkering AS	Oslo	100,00 %	1 037	-82	60
Lilleaker Prosjekt AS	Oslo	100,00 %	60	499	126 055
Lilleaker Service AS	Oslo	100,00 %	42	-893	850
Lilleaker Sentrum AS	Oslo	100,00 %	18 924	4 941	283 860
Vollsveien 9-11 AS	Bærum	100,00 %	105 123	-30 889	209 091
Mustadboliger AS	Oslo	100,00 %	6 537	922	5 393
Lilleaker Næring AS	Oslo	100,00 %	103	-511	80
Lilleaker Energi AS	Oslo	100,00 %	5 401	-324	5 369
Lilleaker Bolig AS	Oslo	100,00 %	60	-110	60
Lilleaker Infrastruktur AS	Oslo	100,00 %	60	-109	60
Lilleakerveien 32B AS	Oslo	100,00 %	4 131	460	58 686
Mustad Eiendomsdrift AS	Oslo	100,00 %	1 013	-5 570	215
CC Vest Stormarked AS	Oslo	60,00 %	3 098	-1 238	39
Sum investering i datterselskap			155 279	-38 446	753 791

Note 11 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings-	Stemme-/	Bokført verdi	Egenkapital-	Resultat-
Konsern	kontor	eierandel	morselskap	andel 2024	andel 2024
Selskapets navn					
Strandveien Eiendomsinvest AS	Oslo	50,00 %	303 675	272 755	-6 279
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50,00 %	88 849	38 178	168
Lilleaker Boligutvikling AS	Oslo	50,00 %	0	0	-1 025
Tilknyttede selskaper			392 524	310 932	-7 136

Strandveien Eiendomsinvest AS har gjennomført en kapitalisering i 2024 på 195,0 mNOK. Mustad Eiendom AS sin andel andel utgjør 97,5 mNOK.

Note 12 Langsiktige fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	9 422	4 000	0	0
Andre langsiktige fordringer	3 000	0	3 000	0
Sum langsiktige fordringer	12 422	4 000	3 000	0

Renter på lån til foretak i samme konsern, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet løper på markedsmessige betingelser.

Note 13 Fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	17 758	11 528	27 595	13 865
Fordringer på selskap i samme konsern	497 975	348 419	0	0
Påløpte inntekter	4 200	10 958	28 424	37 213
Forskuddsbetalte kostnader	4 504	5 229	7 047	7 128
Til gode offentlige avgifter	999	25 149	6 199	37 149
Andre kortsiktige fordringer	461	984	504	3 703
Sum kortsiktige fordringer	525 897	402 267	69 768	99 058



Note 14 Betalingsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld				
Totale betalingsmidler	79 227	70 149	84 227	97 950
Skattetrekk	3 509	3 330	3 520	3 341
Friø betalingsmidler	75 719	66 819	80 707	94 609

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Note 15 Egenkapitalbevegelse

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Konsern				
Egenkapital pr. 01.01	8 947	100 897	127 033	236 877
Avsatt utbytte	0	0	-125 000	-125 000
Andre endringer	0	0	-10 220	-10 220
Årsresultat	0	0	-6 536	-6 536
Egenkapital pr. 31.12	8 947	100 897	-14 724	95 121

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Morselskap				
Egenkapital pr. 01.01	8 947	100 897	386 738	496 583
Avsatt utbytte	0	0	-125 000	-125 000
Årets resultat	0	0	47 842	47 842
Egenkapital pr. 31.12	8 947	100 897	309 580	419 425

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12	298 248	30	8 947 440

Aksjonærer pr. 31.12	Antall aksjer	Eier/stemme	Tilknytning
Axel Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Axel Mustad
Kristin Bevreng Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Kristin Mustad Bevreng
Tuva Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Tuva Bevreng Kråkenes
Sum antall aksjer	298 248	100,0 %	

Note 17 Forpliktelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Forpliktelser				
Andre avsetninger	9 189	10 067	9 189	10 067
Sum forpliktelser	9 189	10 067	9 189	10 067

Sluttavtale knyttet til tidligere administrerende direktør løper til 2031.

Note 18 Langsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	4 275 500	4 288 500	4 275 500	4 288 500
Annen langsiktig gjeld	133 236	133 836	133 236	133 836
Sum langsiktig gjeld	4 408 736	4 422 336	4 408 736	4 422 336

Avdragsstruktur mor og konsern	2025	2026	2027	2028	2028 og senere
Avdrags langsiktig rentebærende gjeld	13 000	4 262 500	0	0	0

Konsernet har til enhver tid rullerende langsiktige lån som forfaller innen et år. Konsernet forhandler løpende om forlengelse på lån med forfall < 1 år med forventet aksept om forlengelse fra långiver. Lån med forfall i 2025 på 1,0 mrdNOK er reforhandlet med forlenging løpetid på 1,5 år.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.



Note 19 Pantstillelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	4 275 500	4 288 500	4 275 500	4 288 500
Sum gjeld sikret med pant	4 275 500	4 288 500	4 275 500	4 288 500
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Tomt	920 779	920 779	920 779	920 779
Eiendom	2 491 809	2 368 888	2 491 809	2 368 888
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	3 412 588	3 289 668	3 412 588	3 289 668

Alle låneavtaler har krav knyttet til loan to value (LTV) og interest coverage ratio (ICR). LTV skal beregnes på bakgrunn av årlig oppdaterte verdilvurderinger fra en ekstern verdilvurderer som er godkjent av bankene. I tillegg har enkelte låneavtaler krav om ICR. Mustad Eiendom med datterselskaper oppfyller bankenes covenantskrav knyttet til ICR og LTV (Loan to value) pr. 31.12.24.

Note 20 Kortsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kortsiktig gjeld				
Kassekreditt/byggelån	900 000	500 000	900 000	500 000
Leverandørgjeld	20 035	65 223	88 667	138 778
Betalbar skatt	1 081	4 309	1 081	4 503
Skyldige offentlige avgifter	6 986	6 339	13 772	7 098
Skyldig lønn og feriepenger	36 627	35 834	36 657	35 854
Forskuddsbetalte og periodiserte inntekter	29 436	39 417	37 757	53 289
Påløpte rentekostnader	56 033	50 943	56 033	50 943
Utbytte	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til selskap i samme konsern	68 410	64 358	0	0
Annen kortsiktig gjeld	38 658	0	6 014	4 133
Sum kortsiktig gjeld	1 282 266	891 423	1 264 981	919 597

Note 21 Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån og andre tjenester mellom konsernselskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår

Eier og styremedlem Axel Mustad er leietaker i Mustad Eiendom sine lokaler i Lilleakerbyen. Leie er inngått på markedsmessige vilkår.

Ekte mann til eier og styremedlem Kristin Mustad Bevreg er leietaker i Mustad Eiendom sine lokaler i Lilleakerbyen. Leie er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 22 Finansiell markedsrisiko

Alle tall i 1 000 kroner	Løpetid snitt	Andel sikret i forhold til lån i		Brutto markedsverdi swap	Netto markedsverdi swap
		bank	Rentesikret beløp		
Rentesikringer					
Mustad Eiendom AS	4,2	55,1 %	2 850 000	2 771 095	78 905

Det knytter seg kreditrisiko til inngåtte leieavtaler, men risikoen vurderes som moderat. Leiekontraktene er sikret med bankgaranti/depositum, det er stor spredning i kontraktmassen og de største leietakerne vurderes som solide

Note 23 Garantier mv.

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Garantier				
Morselskapsgaranti	134 000	0	134 000	0
Sum garantiansvar	134 000	0	134 000	0

Mustad Eiendom AS og Canica Eiendom AS stiller en proratisk selvskyldnergaranti på vegne av det tilknyttede selskapet Strandveien Eiendomsinvest AS. Garantien er oppad begrenset til 134,0 mNOK