



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 898 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Breivikvegen 3C
6018 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Lausund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.02.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	191 366 302	180 039 172
Annen driftsinntekt		334 266	30 000
Sum inntekter		191 700 568	180 069 172
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		19 498 094	3 715 859
Varekostnad	1	142 127 364	160 922 440
Lønnskostnad	3	5 881 115	4 793 775
Avskrivning på varige driftsmidler	4	451 013	271 977
Annen driftskostnad	3	2 900 630	2 632 426
Sum kostnader		170 858 216	172 336 477
Driftsresultat		20 842 351	7 732 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		338 378	127 790
Annen renteinntekt		21 114	8 252
Sum finansinntekter		359 492	136 041
Rentekostnad til foretak i samme konsern		415 698	524 243
Annen rentekostnad		375 292	356 590
Annen finanskostnad			665 677
Sum finanskostnader		790 990	1 546 510
Netto finans		-431 498	-1 410 469
Ordinært resultat før skattekostnad		20 410 853	6 322 226
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 498 890	1 413 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 911 963	4 908 305
Årsresultat		15 911 963	4 908 305
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 911 963	4 908 305



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		15 911 963	4 908 305
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 420 137	
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital		14 491 826	4 908 305
Sum overføringer og disponeringer		15 911 963	4 908 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter ervervet	4	247 250	56 667
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		247 250	56 667
Varige driftsmidler			
Bolig til utleie	4	2 871 250	2 871 250
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	584 471	478 474
Sum varige driftsmidler		3 455 721	3 349 724
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	26 588 087	
Sum finansielle anleggsmidler		26 588 087	
Sum anleggsmidler		30 291 058	3 406 391
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 2	33 340 242	53 398 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	15 490	540 365
Andre kortsiktige fordringer	2, 10	18 622 506	208 524 594
Sum fordringer		18 637 995	209 064 958
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 488 683	1 229 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 488 683	1 229 911
Sum omløpsmidler		53 466 920	263 693 206
SUM EIENDELER		83 757 979	267 099 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	7	3 452 562	3 452 562
Sum innskutt egenkapital		3 552 562	3 552 562
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 512 821	15 020 995
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		29 512 821	15 020 995
Sum egenkapital	7	33 065 383	18 573 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	201 600	2 649 268
Sum avsetninger for forpliktelser		201 600	2 649 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 858 243	10 137 123
Øvrig langsiktig gjeld	10	11 088 445	41 522 649
Sum annen langsiktig gjeld		15 946 688	51 659 772
Sum langsiktig gjeld		16 148 288	54 309 040
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	19 107 809	167 285 263
Leverandørgjeld		5 990 819	22 184 723
Betalbar skatt	6	6 546 006	
Skyldig offentlige avgifter	5	467 075	692 958
Annen kortsiktig gjeld	10	2 432 598	4 054 056
Sum kortsiktig gjeld		34 544 308	194 217 000
Sum gjeld		50 692 596	248 526 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 757 979	267 099 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Årsregnskap

2020

Mostein Boligutvikling AS

Org.nr.:875 898 752

Penneo Dokumentnr: JKTZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	191 366 302	180 039 172
Annen driftsinntekt		334 266	30 000
Sum driftsinntekter		191 700 568	180 069 172
Varekostnad	1	142 127 364	160 922 440
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		19 498 094	3 715 859
Lønnskostnad	3	5 881 115	4 793 775
Avskrivning på varige driftsmidler	4	451 013	271 977
Annen driftskostnad	3	2 900 630	2 632 426
Sum driftskostnader		170 858 216	172 336 477
Driftsresultat		20 842 351	7 732 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		338 378	127 790
Annen renteinntekt		21 114	8 252
Rentekostnad til foretak i samme konsern		415 698	524 243
Annen rentekostnad		375 292	356 590
Annen finanskostnad		0	665 677
Resultat av finansposter		-431 498	-1 410 469
Ordinært resultat før skattekostnad		20 410 853	6 322 226
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 498 890	1 413 921
Årsresultat		15 911 963	4 908 305
Anvendelse			
Avgitt konsernbidrag		1 420 137	0
Avsatt til annen egenkapital		14 491 826	4 908 305
Sum anvendelse		15 911 963	4 908 305

Penneo Dokumentnr: JKT ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter ervervet	4	247 250	56 667
Sum immaterielle eiendeler		247 250	56 667
Varige driftsmidler			
Bolig til utleie	4	2 871 250	2 871 250
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	584 471	478 474
Sum varige driftsmidler		3 455 721	3 349 724
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	26 588 087	0
Sum finansielle anleggsmidler		26 588 087	0
Sum anleggsmidler		30 291 058	3 406 391
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	1, 2	33 340 242	53 398 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	15 490	540 365
Andre kortsiktige fordringer	2, 10	18 622 506	208 524 594
Sum fordringer		18 637 995	209 064 958
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 488 683	1 229 911
Sum omløpsmidler		53 466 920	263 693 206
Sum eiendeler		83 757 979	267 099 596

Penneo Dokumentnr: JKT ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6

**Mostein Boligutvikling AS**

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Innskutt annen egenkapital	7	3 452 562	3 452 562
Sum innskutt egenkapital		3 552 562	3 552 562
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 512 821	15 020 995
Sum opptjent egenkapital		29 512 821	15 020 995
Sum egenkapital	7	33 065 383	18 573 557
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	201 600	2 649 268
Sum avsetning for forpliktelser		201 600	2 649 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 858 243	10 137 123
Øvrig langsiktig gjeld	10	11 088 445	41 522 649
Sum annen langsiktig gjeld		15 946 688	51 659 772
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	19 107 809	167 285 263
Leverandørgjeld		5 990 819	22 184 723
Betalbar skatt	6	6 546 006	0
Skyldig offentlige avgifter	5	467 075	692 958
Annen kortsiktig gjeld	10	2 432 598	4 054 056
Sum kortsiktig gjeld		34 544 308	194 217 000
Sum gjeld		50 692 596	248 526 040
Sum egenkapital og gjeld		83 757 979	267 099 597

Ålesund,

Styret i Mostein Boligutvikling AS

Steinar Lausund
Styreleder

Mona Lausund
Styremedlem

Penneo Dokumentnr: JKT-ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS

Kontantstrømpoppstilling 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	20 410 853	6 322 227
Periodens betalte skatt	0	-78 922
Tap ved salg av driftsmidler	165 539	0
Ordinære avskrivninger	451 013	271 977
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	20 058 093	844 609
Endring i kundefordring	524 875	-540 365
Endring i leverandørgjeld	-16 193 904	15 733 620
Endring i andre tidsavgrensningsposter	173 988 728	-157 297 173
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	199 405 197	-134 744 027
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	135 740	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 048 871	-208 974
Netto endring konsernmellomværende	-24 776 961	0
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	-2 500 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-25 690 093	-2 708 974
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	2 317 123
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9 377 629	144 101 374
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-25 278 880	-3 388 019
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-157 555 082	-4 998 407
Netto endring i kassekreditt	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-173 456 333	138 032 071
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	258 771	579 071
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	1 229 911	650 841
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	1 488 681	1 229 911

Penneo Dokumentnøkket: JK1ZL-6MXYL-SBFY6-31PX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Salgsinntekter

Selskapet anvender løpende avregning ved inntektsføring av langsiktige tilvirkningskontrakter. Selskapets virksomhet består av oppføring og salg av boliger. For enheter som det foreligger bindende salgskontrakt på, blir andel av totalprosjektets inntekt resultatført i takt med prosjektets fullføringsgrad. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste blir ikke foretatt før en vesentlig del av prosjektet er solgt, og prosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimatene. Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av kostnader hittil mot prognose for totalkostnader. For den andel av totalprosjektet som gjelder ikke solgte enheter per 31.12., blir det ikke tatt inntekt i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

Varelager

Prosjekter under utførelse som ikke blir behandlet som anleggskontrakter, føres opp som varelager. Varelagerprosjekter vurderes til tilvirkningskost, med nedskrivning dersom virkelig verdi er lavere.

Anleggskontrakter

Prosjekt under utførelse håndteres som anleggskontrakter i den grad boligene er solgt helt eller delvis. Opptjent inntekt for anleggskontrakter balanseføres under Andre kortsiktige fordringer. I den grad det identifiseres at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 2 Prosjekt under utførelse

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Prosjekt under utførelse - varelager	33 340 243	56 269 586	-22 929 343

Prosjekter under utførelse (anleggskontrakter)	31.12.2020	31.12.2019
Totalt påløpte kostnader pr 31.12	17 317 127	180 122 324
Inntektsført kontraktsfortjeneste	1 043 093	15 502 702

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader

	2020	2019
Lønninger	4 703 484	3 684 099
Arbeidsgiveravgift	703 774	587 822
Pensjonskostnader	411 893	443 513
Andre ytelser	61 964	78 342
Sum	5 881 115	4 793 775

Gjennomsnittlig antall årsverk: 6

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn og bonus	1 026 666
Koll. pensjonsforsikring	65 157
Annen godtgjørelse	15 341

Det er utbetalt honorar til styret på kr. 0 i 2020.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 375 730,- inkl. moms, og fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	225 031
Andre tjenester	51 321
Skatterådgivning	82 875
Attestasjoner	16 502
Sum	375 730



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2020

Noter

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsure, inventar ol.	Immaterielle eiendeler	Boligeiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	1 143 116	217 500	2 871 250	4 231 866
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	794 825	254 047		1 048 872
- Avgang i året	301 279			301 279
= Anskaffelseskost 31.12.20	1 636 662	471 547	2 871 250	4 979 459
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	664 642	160 833		825 475
+ Årets ordinære avskrivninger	387 549	63 464		451 013
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	1 052 191	224 297		1 276 488
Bokført verdi 01.01.20	478 474	56 667	2 871 250	3 406 391
+ Tilgang i året	794 825	254 047		1 048 872
- Avgang i året	301 279			301 279
- Årets avskrivning og nedskrivning	387 549	63 464		451 013
= Bokført verdi 31.12.20	584 471	247 250	2 871 250	3 702 971
Økonomisk levetid	Inntil 5 år	Inntil 3 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 5 Solidaransvar merverdiavgift

Selskapet er fellesregistrert sammen med Mostein Eiendom Holding AS i merverdiavgiftsmantallet. Dette innebærer at alle selskap er solidarisk ansvarlig for eventuell skyldig merverdiavgift.



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 946 558	0
Endring i utsatt skatt	-2 447 668	1 413 921
Skattekostnad ordinært resultat	4 498 890	1 413 921
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 410 853	6 322 226
Permanente forskjeller	38 647	104 689
Endring i midlertidige forskjeller	16 901 379	-12 202 531
Avgitt konsernbidrag	-1 820 689	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 775 617	0
Skattepliktig inntekt	29 754 574	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 946 558	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-400 552	0
Sum betalbar skatt i balansen	6 546 006	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-250 183	64 349	314 532
Tilvirkningskontrakter	1 043 093	17 749 076	16 705 983
Varebeholdning	-1	-1	0
Gevinst – og tapskonto	123 456	154 320	30 864
Avsetninger mv	0	-150 000	-150 000
Sum	916 365	17 817 744	16 901 379
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-5 775 617	-5 775 617
Grunnlag for utsatt skatt	916 365	12 042 128	11 125 763
Utsatt skatt (22 %)	201 600	2 649 268	2 447 668

Penneo Dokumentnr: JKT ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS
Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt annen egenkapital	Udekket tap/annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	100 000	3 452 562	15 020 995	18 573 557
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			15 911 963	15 911 963
Avgitt konsernbidrag			-1 420 137	-1 420 137
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000	3 452 562	29 512 821	33 065 383

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Mostein Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	500,0	100 000
Sum	200		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Mostein Eiendom Holding AS	200	100,0	100,0

Note 9 Bankinnskudd

I posten inngår bundne skattetreksmidler på kr 143 429

	31.12.2020	31.12.2019
Bundet til dekning av skattetrekk	143 429	181 282

Penneo Dokumentnøkkel: JK1ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 10 Mellomværende med selskaper i samme konsern

<u>Andre fordringer</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Mostein Eikenosvågen AS	3 337 501	0
Nybo Breiviklia AS	8 119 392	0
Mostein Næringsbygg AS	4 855 012	0
Mostein Kaupangen AS	10 276 182	0
Sum	26 588 087	0

Fordringer på konsernselskaper er i 2020 omklassifisert fra omløpsmidler til anleggsmidler. Per 31.12.19 utgjorde dette kr 12 245 330 som var klassifisert som Anne Kortsiktig Fordring.

<u>Øvrig langsiktig gjeld</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Mostein Eiendom Holding AS	11 088 445	21 522 649
Sum	11 088 445	21 522 649

Note 11 Nærstående parter

Som nærstående parter regnes alle selskap som inngår i konsernet Mostein Eiendom Holding AS, samt morselskapets aksjonærer. Transaksjoner med konsernselskapene består av fordeling av fellesutgifter, viderefakturering av utlegg, timeleveranser og skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner.

<u>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 858 243	10 137 123
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 107 809	152 481 699
Sum	23 966 052	162 618 822

<u>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Prosjekt under utførelse (anleggskontrakt)	18 360 220	195 625 030
Prosjekt under utførelse (varelager)	33 340 243	53 398 336
Sum	51 700 463	249 023 366

Penneo Dokumentno.kkct:JK1 ZL-6MXYL-SBFX6-3TPX3-YCKAI-FH2F6



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."

Steinar Lausund

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2021-03-04 13:33:12Z



Steinar Lausund

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2021-03-04 13:33:12Z



Mona Lill Lausund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-4102325

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-06 11:22:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: JK1ZL-6MXYL-SBFY6-31PX3-YCKAI-FH2F6

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/validate>



KPMG AS
Langlandsveien 1
6010 Ålesund

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 70 10 31 30
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Mostein Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Mostein Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 15 911 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Mokle	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: DFDF-LZ1BT-4XN6Q-MVYEO-YOAGW-SXCHE



Revisors beretning - 2020
Mostein Boligutvikling AS

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Penneo Dokumentnøkkel: DFDF-LZ1BT-4XN6Q-MVYEO-YOAGW-SXCHE



Revisors beretning - 2020
Mostein Boligutvikling AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Ålesund,
KPMG AS

Rune I Grøvdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DFDL-LZ1BT-4XN6Q-MVYEO-YOAGW-SXCHE



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."

Rune Ivar Grøvdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237741

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-10 15:02:38Z



Penneo Dokumentnøkket: DFDL-LZ1BT-4XN6Q-MVYEO-YOAGW-5XCHE

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/validate>



Mostein Boligutvikling As

STYRETS ÅRSBERETNING

1. Selskapets virksomhet

Selskapet driver handel med kapitalvarer, boligutvikling og med kjøp og salg av eiendommer. Driften foregår med utgangspunkt i hovedkontoret i Breivika i Ålesund.

2. Årets drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Mostein Boligutvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stillinger og resultat.

Utover det som kommer frem av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende selskapets drift som skulle vært tatt med i regnskapet.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktige for å bedømme bedriftens resultat og stilling.

3. Fortsatt drift.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, er lagt til grunn for årsregnskapet.

Driften på Kristoffergården Aase Allé nærmer seg slutføring og nytt prosjekt på Åse som heter Aase II Krohn-gården vil bli startet opp i 2021.

På Gullatoppen nærmer det seg nå slutføring. Det gjenstår kun 5 boenheter som forventes solgt i 2021.

Etter styrets mening, vil forutsetningene for fortsatt drift være til stede i tiden fremover.

4. Årets overskudd

Mostein Boligutvikling AS hadde i 2020 et årsresultat på kr 15.911.963,-

Styret foreslår at overskuddet overføres til annen egenkapital.

5. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.



6. Redegjørelse for selskapets finansielle risiko

Covid-19 har påvirket byggevirksomheten i konsernet indirekte gjennom forsinkede leveranser. Det er ikke gjort beregninger på hva dette betyr økonomisk. I tillegg har møtevirksomhet vært hemmet, spesielt på byggemøter, men også på salgssiden.

Salgsinntekter er i stor grad kommet i andre halvår 2020, og dette har gitt god likviditet frem mot årsskiftet. Likviditetssituasjonen pr 31.12.2020 var god.

Konsernet hadde i 2020 god soliditet.

7. Arbeidsmiljø og det ytre miljø.

Arbeidsmiljøet i selskapet ansees å være godt. Sykefraværet i 2020 utgjorde ca 10%

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.. Det er i 2020 ikke registrert ulykker eller personskader i konsernet.

8. Likestilling.

Bedriften hadde ved årsslutt 6 ansatte, hvorav 3 kvinner og 3 menn. Styret består av en mann og en kvinne. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

9. Redegjørelse av årsregnskapet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Ålesund den

Steinar Lausund

Styrets leder/Eier

Mona Lausund

Styremedlem



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."

Mona Lill Lausund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-4102325

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-10 08:02:25Z



Steinar Lausund

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2021-03-10 10:47:47Z



Steinar Lausund

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2021-03-10 10:47:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3OJMG-P7JEF-6E30F-QWTMMF-UOYE3-Y6KYS

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/validate>