



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ragnar Høe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	4 490 000	94 742 900
Annen driftsinntekt	4	557 854 000	498 975 504
Sum inntekter		562 344 000	593 718 404
Kostnader			
Varekostnad	5	321 000	85 389 680
Lønnskostnad	6	109 730 055	69 763 269
Avskrivning	9	116 078 683	111 605 265
Annen driftskostnad		85 263 767	101 126 955
Sum kostnader		311 393 505	367 885 169
Driftsresultat		250 950 495	225 833 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		191 583 129	454 419
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 972 640	416 000
Annen renteinntekt		636 000	215 829
Annen finansinntekt		363 246	347 028
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 552 642
Sum finansinntekter	7	194 555 015	2 985 918
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		709 376	
Annen rentekostnad		128 870 041	74 627 046
Annen finanskostnad		77 337	9 536 479
Sum finanskostnader	7	129 656 754	84 163 525
Netto finans		64 898 261	-81 177 607
Ordinært resultat før skattekostnad		315 848 756	144 655 628
Skattekostnad	8	27 319 545	31 402 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		288 529 211	113 252 791
Årsresultat		288 529 211	113 252 791



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		-125 000 000	-115 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-163 529 211	1 747 209
Sum overføringer og disponeringer		-288 529 211	-113 252 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 032 090 979	3 859 910 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		24 016 374	23 285 032
Sum varige driftsmidler	9,19	4 056 107 353	3 883 195 514
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	717 683 892	462 492 007
Lån til foretak i samme konsern	12	76 624 509	27 287 180
Investeringer i tilknyttet selskap	11	295 078 668	163 903 668
Investeringer i aksjer og andeler	3		10 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 089 387 069	653 692 855
Sum anleggsmidler		5 145 494 422	4 536 888 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 404 000	14 278 769
Andre fordringer		26 597 264	24 425 124
Konsernfordringer		98 308 000	37 049 764
Sum fordringer	13	169 309 264	75 753 657
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	21 118 826	106 644 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 118 826	106 644 246
Sum omløpsmidler		190 428 090	182 397 903
SUM EIENDELER		5 335 922 512	4 719 286 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		547 688 620	384 159 409
Sum opptjent egenkapital		547 688 620	384 159 409
Sum egenkapital	15,16	657 533 532	494 004 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	17	22 495 545	22 433 258
Utsatt skatt	8	147 440 981	141 224 789
Sum avsetninger for forpliktelser		169 936 526	163 658 047
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025 000 000	3 590 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		135 475 838	140 599 461
Sum annen langsiktig gjeld	18,19	4 160 475 838	3 730 599 461
Sum langsiktig gjeld		4 330 412 364	3 894 257 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 139 685	24 614 309
Betalbar skatt		15 800 487	17 698 704
Skyldige offentlige avgifter		5 233 382	15 420 805
Utbytte		125 000 000	115 000 000
Kortsiktig konserngjeld		31 087 327	95 980 258
Annen kortsiktig gjeld		104 715 735	59 310 367
Sum kortsiktig gjeld	20	347 976 616	328 024 443
Sum gjeld		4 678 388 980	4 222 281 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 335 922 512	4 716 286 272



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	11 642 000	381 210 000
Annen driftsinntekt	4	706 121 000	498 636 000
Sum inntekter		717 763 000	879 846 000
Kostnader			
Varekostnad	5	157 910 000	277 785 000
Lønnskostnad	6	107 514 000	69 714 000
Avskrivning	9	123 276 000	117 824 000
Annen driftskostnad	7	106 386 000	181 463 000
Sum kostnader		495 086 000	646 786 000
Driftsresultat		222 677 000	233 060 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-11 564 000	7 576 000
Annen finansinntekt		7 607 000	2 610 000
Sum finansinntekter	7	-3 957 000	10 186 000
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		709 000	
Annen rentekostnad		128 387 000	84 379 000
Annen finanskostnad		77 000	
Sum finanskostnader		129 173 000	84 379 000
Netto finans	7	-133 130 000	-74 193 000
Ordinært resultat før skattekostnad		89 547 000	158 867 000
Skattekostnad	8	22 082 000	33 881 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 465 000	124 986 000
Årsresultat		67 465 000	124 986 000
Minoritetsinteresser		327 000	408 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 138 000	124 578 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	8	21 000	248 000
Sum immaterielle eiendeler		21 000	248 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 694 314 000	4 083 743 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		29 697 000	28 928 000
Sum varige driftsmidler	9,19	4 724 011 000	4 112 671 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	239 833 000	196 092 000
Investeringer i aksjer og andeler			10 000
Andre fordringer			11 895 000
Sum finansielle anleggsmidler		239 833 000	207 997 000
Sum anleggsmidler		4 963 865 000	4 320 916 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 236 000	20 382 000
Andre fordringer	13	98 990 000	79 014 000
Sum fordringer		141 226 000	99 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	82 996 000	373 736 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 996 000	373 736 000
Sum omløpsmidler		224 222 000	473 132 000
SUM EIENDELER		5 188 087 000	4 794 048 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 947 000	8 947 000
Overkurs		13 757 000	13 757 000
Annen innskutt egenkapital		87 140 000	87 140 000
Sum innskutt egenkapital		109 844 000	109 844 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		327 097 000	411 541 000
Minoritetsinteresser		1 860 000	1 606 000
Sum opptjent egenkapital		328 957 000	413 147 000
Sum egenkapital	15,16	438 801 000	522 991 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	17	22 496 000	22 433 000
Utsatt skatt	8	185 019 000	152 974 000
Sum avsetninger for forpliktelser		207 515 000	175 407 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025 000 000	3 590 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		135 476 000	140 599 000
Sum annen langsiktig gjeld	18,19	4 160 476 000	3 730 599 000
Sum langsiktig gjeld		4 367 991 000	3 906 006 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 511 000	50 957 000
Betalbar skatt		15 997 000	71 514 000
Skyldige offentlige avgifter		9 332 000	20 890 000
Utbytte		125 000 000	115 000 000
Annen kortsiktig gjeld		122 455 000	106 690 000
Sum kortsiktig gjeld	20	381 295 000	365 051 000
Sum gjeld		4 749 286 000	4 271 057 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 188 087 000	4 794 048 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 635881

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 265 562
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MUSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ragnar Høe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	4 490 000	94 742 900
Annen driftsinntekt	4	557 854 000	498 975 504
Sum inntekter		562 344 000	593 718 404
Kostnader			
Varekostnad	5	321 000	85 389 680
Lønnskostnad	6	109 730 055	69 763 269
Avskrivning	9	116 078 683	111 605 265
Annen driftskostnad		85 263 767	101 126 955
Sum kostnader		311 393 505	367 885 169
Driftsresultat		250 950 495	225 833 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		191 583 129	454 419
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 972 640	416 000
Annen renteinntekt		636 000	215 829
Annen finansinntekt		363 246	347 028
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 552 642
Sum finansinntekter	7	194 555 015	2 985 918
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		709 376	
Annen rentekostnad		128 870 041	74 627 046
Annen finanskostnad		77 337	9 536 479
Sum finanskostnader	7	129 656 754	84 163 525
Netto finans		64 898 261	-81 177 607
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	315 848 756	144 655 628
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 319 545	31 402 837
Årsresultat		288 529 211	113 252 791
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		-125 000 000	-115 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-163 529 211	1 747 209



Sum overføringer og
disponeringer

-288 529 211

-113 252 791



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		4 032 090 979	3 859 910 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
		24 016 374	23 285 032
Sum varige driftsmidler	9,19	4 056 107 353	3 883 195 514
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
10		717 683 892	462 492 007
Lån til foretak i samme konsern			
12		76 624 509	27 287 180
Investeringer i tilknyttet selskap			
11		295 078 668	163 903 668
Investeringer i aksjer og andeler			
3			10 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 089 387 069	653 692 855
Sum anleggsmidler		5 145 494 422	4 536 888 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		44 404 000	14 278 769
Andre fordringer			
		26 597 264	24 425 124
Konsernfordringer			
		98 308 000	37 049 764
Sum fordringer	13	169 309 264	75 753 657
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
14		21 118 826	106 644 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 118 826	106 644 246
Sum omløpsmidler		190 428 090	182 397 903
SUM EIENDELER		5 335 922 512	4 719 286 272
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		547 688 620	384 159 409
Sum opptjent egenkapital		547 688 620	384 159 409
Sum egenkapital	15,16	657 533 532	494 004 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	17	22 495 545	22 433 258
Utsatt skatt	8	147 440 981	141 224 789
Sum avsetninger for forpliktelser		169 936 526	163 658 047
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025 000 000	3 590 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		135 475 838	140 599 461
Sum annen langsiktig gjeld	18,19	4 160 475 838	3 730 599 461
Sum langsiktig gjeld		4 330 412 364	3 894 257 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 139 685	24 614 309
Betalbar skatt		15 800 487	17 698 704
Skyldige offentlige avgifter		5 233 382	15 420 805
Utbytte		125 000 000	115 000 000
Kortsiktig konserngjeld		31 087 327	95 980 258
Annen kortsiktig gjeld		104 715 735	59 310 367
Sum kortsiktig gjeld	20	347 976 616	328 024 443
Sum gjeld		4 678 388 980	4 222 281 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 335 922 512	4 716 286 272



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	11 642 000	381 210 000
Annen driftsinntekt	4	706 121 000	498 636 000
Sum inntekter		717 763 000	879 846 000
Kostnader			
Varekostnad	5	157 910 000	277 785 000
Lønnskostnad	6	107 514 000	69 714 000
Avskrivning	9	123 276 000	117 824 000
Annen driftskostnad	7	106 386 000	181 463 000
Sum kostnader		495 086 000	646 786 000
Driftsresultat		222 677 000	233 060 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-11 564 000	7 576 000
Annen finansinntekt		7 607 000	2 610 000
Sum finansinntekter	7	-3 957 000	10 186 000
Verdireduksjon			
finansielle instrumenter			
vurdert til virkelig verdi		709 000	
Annen rentekostnad		128 387 000	84 379 000
Annen finanskostnad		77 000	
Sum finanskostnader		129 173 000	84 379 000
Netto finans	7	-133 130 000	-74 193 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	89 547 000	158 867 000
Skattekostnad		22 082 000	33 881 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 465 000	124 986 000
Årsresultat		67 465 000	124 986 000
Minoritetsinteresser		327 000	408 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 138 000	124 578 000



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	8	21 000	248 000
Sum immaterielle eiendeler		21 000	248 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 694 314 000	4 083 743 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		29 697 000	28 928 000
Sum varige driftsmidler	9,19	4 724 011 000	4 112 671 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	239 833 000	196 092 000
Investeringer i aksjer og andeler			10 000
Andre fordringer			11 895 000
Sum finansielle anleggsmidler		239 833 000	207 997 000
Sum anleggsmidler		4 963 865 000	4 320 916 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 236 000	20 382 000
Andre fordringer	13	98 990 000	79 014 000
Sum fordringer		141 226 000	99 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	82 996 000	373 736 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 996 000	373 736 000
Sum omløpsmidler		224 222 000	473 132 000
SUM EIENDELER		5 188 087 000	4 794 048 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 947 000	8 947 000
Overkurs		13 757 000	13 757 000
Annen innskutt egenkapital		87 140 000	87 140 000
Sum innskutt egenkapital		109 844 000	109 844 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		327 097 000	411 541 000
Minoritetsinteresser		1 860 000	1 606 000
Sum opptjent egenkapital		328 957 000	413 147 000
Sum egenkapital	15,16	438 801 000	522 991 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	17	22 496 000	22 433 000
Utsatt skatt	8	185 019 000	152 974 000
Sum avsetninger for forpliktelser		207 515 000	175 407 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025 000 000	3 590 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		135 476 000	140 599 000
Sum annen langsiktig gjeld	18,19	4 160 476 000	3 730 599 000
Sum langsiktig gjeld		4 367 991 000	3 906 006 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 511 000	50 957 000
Betalbar skatt		15 997 000	71 514 000
Skyldige offentlige avgifter		9 332 000	20 890 000
Utbytte		125 000 000	115 000 000
Annen kortsiktig gjeld		122 455 000	106 690 000
Sum kortsiktig gjeld	20	381 295 000	365 051 000
Sum gjeld		4 749 286 000	4 271 057 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 188 087 000	4 794 048 000



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for store foretak er fulgt.

Note
15,16

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	298248.00	30.00	8947440.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tuva Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
Axel Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
Kristin Bevreng Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	298248.00	99.99%	

Note
6

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91897324.00	52461882.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10287632.00	8099758.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5043235.00	7045735.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2501864.00	2155894.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109730055.00	69763269.00

Note



6

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	4700000.00		2800000.00

Note

6

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	330000.00	338000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	205000.00	130000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	535000.00	468000.00

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
45.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

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



Organisasjonsnr: 923 265 562
MUSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	

Note
6

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	89393000.00	51585000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11270000.00	7980000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5043000.00	7879000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1808000.00	2270000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	107514000.00	69714000.00

Note
6

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



802000.00 688000.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	218000.00	160000.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1020000.00	848000.00

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

45.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Årsregnskap 2022

Mustad Eiendom AS

Innhold:

Årsberetning

Resultat

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Revisors beretning



This file is signed with a digital signature.
The seal is guaranteed by the authority
of the document.

For more information, please contact
the authority of the document.



Mustad Eiendom AS Årsberetning for 2022

Årsberetning

Virksomhetens art

Mustad Eiendom AS med datterselskaper eier, utvikler og leier ut egne eiendommer i Oslo og Bærum. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Lilleakerveien 8 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 som gjelder for hele konsernet.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Konsernet hadde ved utgangen av året 47 ansatte, hvorav 16 kvinner. Sykefraværet i konsernet var på totalt 288 dager i 2022, 2,9 % av total arbeidstid.

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

Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytralt, og likestillingsspørsmål er etter selskapets vurdering tiffredsstillende ivarettatt. Styret består av tre kvinner og fire menn.

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 skriftlig forespørsel gir vi informasjon om hvordan virksomheten håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter åpenhetsloven § 4. Konsernet vil redegjøre for aktsomhetsvurderingene innen 30. juni 2023.

Bærekraftsrapportering

Mustad Eiendom har i 2022 utarbeidet et bærekraftsprogram, en bærekraftsrapport og en bærekraftsstrategi.

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.

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 solid, har en god likviditetssituasjon, og er godt rustet til å håndtere nedgangskonjunktur.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Driftsinntekter i Mustad konsern var i 2022 på 717,8 mNOK, mot 879,8 mNOK i 2021. Endringen skyldes hovedsakelig reduserte salgsinntekter bolig med 249,4 mNOK og netto økning i leieinntekter og andre driftsinntekter med 80,0 mNOK.



Har tilgjengelige dokumenter som kan påvirke
tilsvarende informasjon om virksomhetens
virksomhet.

For mer informasjon, se vår hjemmeside på
www.mustad.no



Mustad Eiendom AS

Årsberetning

Årsberetning for 2022

Varige driftsmidler per 31. desember 2022 var på 4 724,0 mNOK, en økning på 611,3 mNOK fra 31. desember 2021. Økningen er i hovedsak knyttet til kjøp av Lilleaker Sentrum med 322,6 mNOK, investeringer i Vollsveien 13 H med 210,2 mNOK, investeringer i Vollsveien 9-11 med 48,7 mNOK, og investeringer i Kemiksen med 45,3 mNOK.

Konsernets bankbeholdning var 31.12.2022 på 83,0 mNOK. Konsernet har i tillegg en ubenyttet kassakreditt på 300 mNOK.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 31.12.2022 på 5 188,1 mNOK sammenlignet med 4 794,0 mNOK pr. 31.12.2021. Egenkapitalandelen for konsernet var 8,5 % av totalkapitalen pr. 31.12.2022 mot 10,9 % året før. Selskapets eiendomsportefølje har betydelige merverdier, slik at selskapets reelle soliditet anses som meget god.

Verdjustert egenkapital i Mustad konsern ved årsslutt er 9,1 mrdNOK.

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 pant og 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 solid. Det er inngått avtaler med kredittinstitusjoner om trekkrettigheter som sikrer god økonomisk handlefrihet.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i konsernet viser et overskudd i 2022 på 67,5 mNOK sammenlignet med et overskudd på 125,0 mNOK i 2021.

Årets resultat i morselskapet viser et overskudd i 2022 på 288,5 mNOK sammenlignet med et overskudd på 113,3 mNOK i 2021. Styret foreslår at det av overskuddet avsettes 125,0 mNOK til utbytte, og 163,5 mNOK overføres til annen egenkapital.

Etter disponeringene utgjør Mustad Eiendom AS sin frie egenkapital 648,6 mNOK.

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

Oslo 30. mars 2023

Thomas Falck
Styrets leder

Klaus-Anders Nysteen
Styremedlem

Nina Cathrin Hage
Styremedlem

Axel Mustad
Styremedlem

Kristin Mustad Bevreng
Styremedlem

Tuva Bevreng Kråkenes
Styremedlem

Stig Lorentz Bech
Styremedlem

Olav Line
Administrerende direktør



Her blir det offentliggjort årsregnskapet for 2022 for selskapet Mustad Eiendom AS. Regnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene.

For mer informasjon, se www.brno.no.



Mustad Eiendom AS

Resultat

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap			Konsern	
2021	2022	Note	2022	2021
488 365	530 173		536 171	498 636
85 366	4 490	4	11 642	253 700
155	140		140	155
19 632	27 541	4	169 810	127 355
593 718	562 344		717 763	879 846
85 390	321	5	157 910	277 785
69 763	109 730	6	107 514	69 714
111 605	116 079	9	123 276	117 824
101 127	85 264	7	106 386	181 463
367 885	311 394		495 087	646 786
225 833	250 950		222 677	233 060
2 986	194 555	7	7 607	10 186
84 163	129 657	7	140 737	84 379
81 177	-64 898		133 130	74 193
144 656	315 849		89 547	158 867
31 403	27 320	8	22 082	33 881
113 253	288 529		67 465	124 986
	Minoritetens andel		327	408
	Majoritetens andel		67 138	124 578
	Overføringer			
115 000	125 000		0	0
-1 747	163 529		67 465	124 986
113 253	288 529		67 465	124 986



This file is generated with the Regskapsregisteret
The seal is a digital signature of the document
with the company

11.07.2023 10:00:00
Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 923265562



Mustad Eiendom AS

Balanse

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2022		2022	2021
pr. 31.12.21	pr. 31.12.22		pr. 31.12.22	pr. 31.12.21
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
248	0	8	21	248
248	0		21	248
3 859 773	4 032 091		4 694 314	4 083 743
23 175	24 016		29 697	28 928
3 882 948	4 056 107	9, 19	4 724 012	4 112 671
462 492	717 684	10	0	0
163 904	295 079	11	239 833	196 092
10	0		0	10
24 287	76 625	12	0	11 895
650 693	1 089 387		239 833	207 997
4 533 889	5 145 494		4 963 866	4 320 916
OMLØPSMIDLER				
0	0		42 235	36 567
75 753	169 309	13	98 990	62 829
106 644	21 119	14	82 996	373 736
182 397	190 428		224 221	473 132
4 716 286	5 335 923		5 188 087	4 794 048
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
8 947	8 947		8 947	8 947
13 758	13 757		13 757	13 758
87 140	87 140		87 140	87 140
109 845	109 845		109 845	109 845
384 159	547 689		327 097	411 540
0	0		1 860	1 606
384 159	547 689		328 957	413 146
494 004	657 534	15, 16	438 802	522 991
GJELD				
141 225	147 441	8	185 019	152 974
22 433	22 496	17	22 496	22 433
3 730 599	4 180 476	18, 19	4 180 476	3 730 599
3 894 257	4 330 412		4 367 991	3 906 006
328 025	347 977	20	381 295	365 051
4 716 286	5 335 923		5 188 087	4 794 048

Oslo, 30. mars 2023

Thomas Falck
Styrets leder

Klaus-Anders Nysteen
Styremedlem

Nina Cathrin Hage
Styremedlem

Axel Mustad
Styremedlem

Kristin Mustad Bevræng
Styremedlem

Tuva Bevræng Kråkenes
Styremedlem

Stig Lorentz Bæch
Styremedlem

Olav Line
Administrerende direktør



This file is generated with the Regskapsprogrammet. The seal is automatically generated and is not a signature.

Regskapsprogrammet er utviklet av Brønnøysundregistrene.



Mustad Eiendom AS

Kontantstrøm

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
144 656	315 849	Resultat før skattekostnad	89 547	158 867
-20 893	-17 699	Periodens betalte skatter	-71 514	-24 106
111 605	116 079	Ordinære av- og nedskrivninger	123 276	117 824
-155	-140	(Gevinst)/Tap ved avgang aksjer og anleggsmidler	-140	-155
49 470	13 565	Endring i tidsavgrensingsposter mv.	79 584	299 176
284 683	427 653	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL OPRASJONELLE AKTIVITETER	220 753	551 606
-115 985	-297 839	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-702 353	-202 838
155	140	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	140	155
-119 313	-510 307	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-206 175	7 424
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0
0	122 325	Innbetaling av utbytte	75 000	0
0	0	Netto endring lån til tilknyttet selskap	0	0
-39 085	-137 497	Netto innbetalinger på lånefordringer	11 895	-3 202
-274 228	-823 178	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL INVESTERINGSAKTIVITETER	-821 493	-198 461
0	0	Endring kassekreditt	0	0
371 189	435 000	Innbetalinger ved opptak av gjeld	435 000	295 591
0	-10 000	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-10 000	0
0	0	Innbetaling av konsemsbidrag	0	0
-190 000	0	Utbetaling ved fisjon	0	-190 000
-85 000	-115 000	Utbetaling av utbytte og tilbakebetalt egenkapital	-115 000	-85 000
96 189	310 000	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL FINANSIELLE AKTIVITETER	310 000	20 591
106 644	-85 525	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-290 740	373 736
0	106 644	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1	373 736	0
106 644	21 119	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12	82 996	373 736



This file is a plain text file generated by the system. It contains information about the company's financial performance and is intended for internal use only.

For more information, please contact the company's financial department.



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 10,0 %. For tomter er utsatt skatt beregnet til 0 %. Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene.



Brønnøysundregistrene
Regnskapskontroll og revisjon
Kontroll og revisjon

Regnskapskontroll og revisjon
Kontroll og revisjon



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

Kontantstrømpoppstillingen 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.



Har ikke vært tvunget til å avsløre
finansiell informasjon om selskapsaktivitet
i tidligere år.

Er ikke tvunget til å avsløre
finansiell informasjon om selskapsaktivitet



Mustad Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 2 Enkelttransaksjoner

Mustad Eiendom AS kjøpte 100 % av aksjene i Lilleaker Sentrum AS fra Anneli Invest AS og Nican AS den 31. august 2022 med regnskapsmessig virkning for Mustad Konsern fra 1. september 2022.

Mustad Eiendom AS gjennomførte med virkning fra 23. juni 2022 en fisjon av virksomheten med overføring av eiendommen Lilleakerveien 2F, gnr. 9, bnr. 544 i Oslo kommune til Lilleaker Næring AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Mustad Eiendom AS kjøpte 50 % av aksjene i Strandveien Eiendomsinvest AS fra aksjonærene i Strandveien Eiendom AS den 18. januar 2022. Strandveien Eiendomsinvest Konsern rapporteres som tilknyttet selskap i Mustad Konsern.

Note 3 Virksomhetsområder

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

Note 4 Driftsinntekter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Per virksomhetsområde				
Salgsinntekta: bolig	0	0	0	249 422
Salgsinntekter annet	4 490	85 366	11 642	4 278
Sum salgsinntekter	4 490	85 366	11 642	253 700
Andre driftsinntekter				
Felleskostnader viderebelastet leietakere	0	0	151 024	111 316
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere	0	0	17 083	14 261
Forvaltnings- og konsulentonorarer	24 557	8 818	1 270	0
Andre inntekter	2 934	11 014	433	1 778
Sum andre driftsinntekter	27 541	13 832	169 810	127 355

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

Note 5 Varekostnader

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Varekostnader				
Varekostnader bolig	0	0	0	151 932
Felleskostnader viderebelastet leietakere	0	0	136 346	108 010
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere	317	388	15 723	13 591
Andre varekostnader	5	85 002	5 841	4 252
Sum varekostnader	321	85 390	157 910	277 785

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

Ordinær lønn til administrerende direktør utgjør 4,7 mNOK. I tillegg utgjør bonus, lojalitetsprogram og andre godtgjørelser 2,8 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

Konsernet har driftspensjon for ansatte med lønn over 12G som er plassert i finansielle instrumenter for de ansatte dette gjelder. Forpliktelsen utgjør 11,9 mNOK, se note 17

Konsernet har AFP for ansatte som har pensjon ut over den kollektive ordningen. 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.



This file is generated automatically by the system. The content is not subject to manual review or approval.

For more information, please contact the system administrator.

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

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader				
Lønn og bonus	88 281	49 987	86 742	50 027
Arbeidsgiveravgift	11 254	7 986	11 270	7 980
Pensjonskostnader	5 043	7 962	5 043	7 879
Styre honorar	2 650	1 558	2 650	1 558
Andre ytelser	2 502	2 270	1 808	2 270
Sum lønnskostnader	109 730	69 763	107 514	69 714
Gjennomsnittlig årsverk	45	42	45	42
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon regnskapsført i regnskapsåret	330	338	802	688
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	205	130	218	160
Sum revisjonshonorar eks. mva	535	468	1 020	848
Pensjonsforpliktelse tidligere administrerende direktør				
Forpliktelse ved periodens slutt	8 915	10 140	8 915	10 140
Arbeidsgiveravgift	1 257	1 430	1 257	1 430
Nettoforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	10 173	11 570	10 173	11 570
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst) inkl. arbeidsgiveravgift	504	-31	504	-31
Balansførte midler/(forpliktelser) inkl. AGA	10 677	11 539	10 677	11 539
Årets netto pensjonskostnad til resultatføring	704	240	704	240
Beregningsforutsetninger				
Diskonteringsrente	3,2 %	1,9 %	3,2 %	1,9 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,8 %	2,8 %	3,8 %	2,8 %
Årlig forventet G-regulering	3,5 %	2,5 %	3,5 %	2,5 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %

Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Andre driftskostnader				
Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader	14 169	30 193	15 357	28 661
Eiendomsskatt	14 351	14 347	14 351	14 454
Gårdeiers andel felleskostnader	4 030	9 527	0	0
Konsulenter	22 107	19 598	49 738	119 286
Software og IT-kostnader	6 345	6 010	5 408	6 597
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	7 379	4 264	7 294	4 272
Forsikrings- og garantikostnader	3 541	3 135	3 848	3 398
Tap på fordringer	704	854	704	851
Andre driftskostnader	12 637	13 199	9 686	3 964
Sum andre driftskostnader og tap ved avgang av driftsmidler	85 264	101 127	106 386	161 463
Finansinntekter				
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	1 973	208	0	0
Annen renteinntekt	636	97	4 335	112
Inntekt på investering i tilknyttet og felleskontrollerte selskaper	0	0	0	7 577
Utbytte	191 583	454	2 908	454
Annen finansinntekt	364	2 227	364	2 044
Sum finansinntekter	194 555	2 986	7 607	10 186
Finanskostnader				
Andre rentekostnader	128 870	84 112	128 274	84 240
Tap på investering i tilknyttet og felleskontrollerte selskaper	0	0	11 564	0
Andre finanskostnader	787	51	899	139
Sum finanskostnader	129 657	84 163	140 737	84 379



Har tilgjengelig informasjon om selskaper og virksomheter som er registrert i Brønnøysundregistrene.

For mer informasjon, se www.brno.no



Note 8 Skatter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	pr. 31.12.22	pr. 31.12.21	pr. 31.12.22	pr. 31.12.21
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	-15 801	-17 699	-15 997	-72 628
Skatteeffekt på avgitt/mottatt konsernbidrag	-4 221	-21 109	916	0
Endring i utsatt skatt	-7 298	7 405	-7 002	38 747
Sum skattekostnad/(skatteinntekt) på ordinært resultat	-27 320	-31 403	-22 082	-33 881
Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Anleggsmidler	683 422	646 645	959 124	925 020
Gevinst- og tapskonto	14 175	17 719	28 891	36 114
Omløpsmidler	0	0	-193	-583
Avsetning premie for innskuddspensjon	-22 496	-22 433	-22 496	-22 433
Netto midlertidige forskjeller	675 101	641 931	965 326	938 118
Underskudd til fremføring	0	0	0	-2 159
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen 22 %	675 101	641 931	965 326	935 959
Utsatt skatt	22 %	148 522	141 225	186 084
Utsatt skatt fisjon og utsatt skatt kjøp av datter		-1 081	0	-1 081
Utsatt skatt som ikke balanseføres		0	0	16
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel) i balansen		147 441	141 225	185 019
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	315 849	144 656		
Permanente forskjeller	-191 669	-1 915		
Grunnlag for årets skattekostnad	124 180	142 740		
Endring i midlertidige forskjeller	-33 171	33 657		
Mottatt konsernbidrag	4 163	0		
Avgitt konsernbidrag	-23 351	-95 949		
Skattepliktig inntekt	71 821	80 449		
Bruk av fremførbart underskudd/underskudd til fremføring	0	0		
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	71 821	80 449		
Betalbar skatt på årets resultat	15 801	17 699		

Midlertidige forskjeller på kjøp av datter er for konsernt innarbeidet i IB og effekt tilbakeført på utsatt skatt for sammenlignbare tall.

Note 9 Værdier 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 pr. 01.01	1 344 430	2 042	4 055 144	115 097	72 417	5 589 129
Tilgang	97 789	0	248 052	354 242	2 270	702 353
Avgang	50	-2 042	0	0	-835	-2 627
Reklassifisering	0	0	91 260	-101 754	10 493	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 442 269	0	4 394 456	367 586	84 545	6 288 855
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	0	1 794	1 377 893	0	44 641	1 424 327
Avskrivning denne periode	0	248	112 546	0	10 482	123 276
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-2 042	19 557	0	-275	17 240
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	1 509 996	0	54 847	1 564 843
Balanseført verdi pr. 31.12	1 442 269	0	2 884 460	367 586	29 697	4 724 012
Morselskap						
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 233 655	2 042	3 852 668	94 986	56 313	5 239 664
Tilgang	0	0	0	297 839	0	297 839
Avgang	-7 117	-2 042	-866	0	-635	-10 660
Reklassifisering	0	0	91 260	-101 754	10 493	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 226 538	0	3 943 063	291 071	66 170	5 526 843
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	0	1 794	1 321 252	0	34 289	1 357 335
Avskrivning denne periode	0	248	107 330	0	8 501	116 079
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-2 042	0	0	-635	-2 677
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	1 428 582	0	42 154	1 470 736
Balanseført verdi pr. 31.12	1 226 538	0	2 514 482	291 071	24 016	4 056 107
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	



Har tilgjengelige driftsmidler som er identifisert som driftsmidler i henhold til IAS 16.

Driftsmidler er klassifisert som driftsmidler i henhold til IAS 16.



Note 10 Aksjer i datterselskaper

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings-	Stemmeandel	Bokført
Eiet av morselskapet direkte	kontor	/eierandel	verdi
Eisero AS	Oslo	100,00 %	59 393
B3 Lilleaker Eiendom AS	Oslo	100,00 %	4 500
B4 Lilleaker Eiendom AS	Oslo	100,00 %	80
Lilleaker Parkering AS	Oslo	100,00 %	60
Lilleaker Prosjekt AS	Oslo	100,00 %	95 035
Lilleaker Service AS	Oslo	100,00 %	850
Voltsveien 9-11 AS	Bærum	100,00 %	209 091
Mustadboliger AS	Oslo	100,00 %	5 373
Mustad Eiendomsdnft AS	Oslo	100,00 %	215
Lilleaker Sentrum AS	Oslo	100,00 %	284 161
Lilleakerveien 32B AS	Oslo	100,00 %	58 688
Lilleaker Næring AS	Oslo	100,00 %	80
Lilleaker Bolig AS	Oslo	100,00 %	60
Lilleaker Infrastruktur AS	Oslo	100,00 %	60
CC Vest Storkmarked AS	Oslo	60,00 %	39
Sum investering i datterselskaper			717 684

Note 11 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings-	Stemme-/	Bokført verdi	Andel av	Resultat-
Konsern	kontor	eierandel	morselskap	EK 31.12	andel 2022
Selskapets navn					
Lysaker City Holding AS	Oslo	50,00 %	206 175	192 432	-13 743
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50,00 %	88 849	47 346	4 887
Lilleaker Boligutvikling AS	Oslo	50,00 %	55	55	-2 708
Tilknyttede selskaper			295 079	239 833	-11 564

Lilleaker Boligutvikling AS har utbetalt 2,5 mNOK i utbytte og inngår i resultatandel 2022.

Note 12 Langsiktige fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	76 625	12 392	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	11 895	0	11 895
Sum langsiktige fordringer	76 625	24 287	0	11 895

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

Det er ikke avtalt nedbetalingsid på langsiktig lån til foretak i samme konsern.

Note 13 Fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	44 404	14 279	45 979	20 382
Fordringer på selskap i samme konsern	98 308	37 050	0	0
Påløpte inntekter	1 400	2 400	11 433	5 410
Forskuddsbetalte kostnader	7 023	9 037	10 092	13 377
Til gode offentlige avgifter	4 320	0	15 290	7 529
Pensjonsmidler	11 819	10 895	11 819	10 895
Andre kortsiktige fordringer	2 035	2 092	4 377	5 236
Sum kortsiktige fordringer	169 309	75 753	98 990	62 829

Note 14 Betalingsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktig gjeld				
Betalingsmidler totalt	18 222	104 009	80 097	371 093
Skattetrekk	2 897	2 635	2 898	2 643
Frie betalingsmidler	21 119	106 644	82 996	373 736

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



Har til hensikt å utarbeide et årsregnskap som er i samsvar med de krav som er satt i forbindelse med offentliggjorte regnskapsopplysninger.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med de krav som er satt i forbindelse med offentliggjorte regnskapsopplysninger.



Note 15 Egenkapitalbevegelse

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01	8 947	13 757	87 140	413 146	522 991
Avsatt utbytte	0	0	0	-125 000	-125 000
Korrigerende verdsettelse tilknyttede selskaper	0	0	0	-26 654	-26 654
Årsresultat	0	0	0	67 465	67 465
Egenkapital pr. 31.12	8 947	13 757	87 140	328 957	438 801

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01	8 947	13 757	87 140	384 159	494 004
Avsatt utbytte	0	0	0	-125 000	-125 000
Årets resultat	0	0	0	288 529	288 529
Egenkapital pr. 31.12	8 947	13 757	87 140	547 688	657 534

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 Bevreg Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Kristin Mustad Bevreg
Tuva Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Tuva Bevreg Kråkenes
Sum antall aksjer	298 248	100,0 %	

Note 17 Forpliktelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Forpliktelser				
Langsiktige pensjonsforpliktelser	22 496	22 433	22 496	22 433
Sum forpliktelser	22 496	22 433	22 496	22 433

Se note 6 for forpliktelse tidligere administrerende direktør.

Note 18 Langsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	4 025 000	3 590 000	4 025 000	3 590 000
Annen langsiktig gjeld	135 476	140 599	135 476	140 599
Sum langsiktig gjeld	4 160 476	3 730 599	4 160 476	3 730 599

Konsernet har avdragsfriet på sine lån til bank- og kredittinstitusjoner, med forfall i 2025 på 1,0 mrdNOK. Øvrige har løpetid til 2026 eller senere.

Note 19 Pantstillelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	4 025 000	3 590 000	4 025 000	3 590 000
Sum gjeld sikret med pant	4 025 000	3 590 000	4 025 000	3 590 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Tomt	907 756	955 873	907 756	955 873
Eiendom	1 661 971	1 851 633	1 661 971	1 851 633
Fordringer	0	33 276	0	33 276
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 569 727	2 840 782	2 569 727	2 840 782

Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Mustad Eiendom med datterselskaper oppfyller bankenes covenantskrav kryttet til rentedeckningsgrad og LTV (Loan to value).



Har tilrettelagt årsregnskapet i samsvar med
de samlede data og informasjon tilgjengelig
ved utgangen av året.

Ansvarlig for regnskapet
Knut Erik Rasmussen



Note 20 Kortsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kortsiktig gjeld				
Kassekreditt/byggelån	0	0	0	0
Leverandørgjeld	66 140	26 614	108 511	50 957
Betalbar skatt	15 800	17 699	15 997	71 514
Skyldige offentlige avgifter	5 233	9 992	2 585	15 461
Skyldig lønn og feriepenger	6 735	5 430	6 747	5 435
Forskuddsbetalte og periodiserte inntekter	32 053	47 635	44 909	90 792
Påløpte rentekostnader	34 187	7 081	34 187	7 081
Utbytte	125 000	115 000	125 000	115 000
Gjeld til selskap i samme konsern	31 087	95 980	0	0
Annen kortsiktig gjeld	31 741	2 594	43 359	8 811
Sum kortsiktig gjeld	347 977	328 025	381 295	365 051

Note 21 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernterme 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.

Ektemann til eier og styremedlem Kristin Mustad Bevreng 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	Rentesikret beløp	Brutto	Netto
		forhold til lån i bank		markedsverdi SWAP	markedsverdi SWAP
Rentesikringer					
Mustad Eiendom AS	3,5	39,8 %	1 600 000	1 675 157	75 157

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

Konsernets likviditetsrisiko balanseres gjennom langsiktige låneavtaler, rentesikringer og likviditetsreserver i form av bankinnskudd og kommitterte trekkrettigheter i flere banker/kreditinstitusjoner.



This file is generated with the help of
the Sealix application for automatic
report generation.

Generert av Sealix
www.sealix.no



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Mustad Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mustad Eiendom AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på TNOK 288 529 og et overskudd for konsernregnskapet på TNOK 67 465. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022 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 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



NITSCHKE

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 under 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.

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 regnskapskikk 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 30. mars 2023

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor