



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	97 810 975	191 366 302
Annen driftsinntekt			334 266
Sum inntekter		97 810 975	191 700 568
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-15 346 490	19 498 094
Varekostnad	1	96 112 420	142 127 364
Lønnskostnad	3	6 590 373	5 881 115
Avskrivning på varige driftsmidler	4	344 717	451 013
Annen driftskostnad	3	2 996 078	2 900 630
Sum kostnader		90 697 097	170 858 216
Driftsresultat		7 113 877	20 842 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		558 192	338 378
Annen renteinntekt		6 888	21 114
Sum finansinntekter		565 080	359 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern		217 112	415 698
Annen rentekostnad		566 609	375 292
Sum finanskostnader		783 721	790 990
Netto finans		-218 641	-431 498
Ordinært resultat før skattekostnad		6 895 236	20 410 853
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 529 592	4 498 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 365 644	15 911 963
Årsresultat		5 365 644	15 911 963
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 365 644	15 911 963



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		5 365 644	15 911 963
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 452 436	1 420 137
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	3 913 208	14 491 826
Sum overføringer og disponeringer		5 365 644	15 911 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter ervervet	4	238 839	247 250
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		238 839	247 250
Varige driftsmidler			
Bolig til utleie	4	2 871 250	2 871 250
Maskiner og anlegg	4	172 550	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	296 315	584 471
Sum varige driftsmidler		3 340 115	3 455 721
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	25 187 907	26 588 087
Sum finansielle anleggsmidler		25 187 907	26 588 087
Sum anleggsmidler		28 766 861	30 291 058
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 2	55 045 507	33 340 242
Fordringer			
Kundefordringer	1	125 301	15 490
Andre kortsiktige fordringer	2, 10	40 730 738	18 622 506
Sum fordringer		40 856 040	18 637 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 601 102	1 488 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 601 102	1 488 683
Sum omløpsmidler		99 502 649	53 466 920
SUM EIENDELER		128 269 509	83 757 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	7	33 426 029	29 512 821
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		33 426 030	29 512 821
Sum egenkapital	7	36 978 592	33 065 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	668 841	201 600
Sum avsetninger for forpliktelser		668 841	201 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 299 363	4 858 243
Øvrig langsiktig gjeld	10	8 050 547	11 088 445
Sum annen langsiktig gjeld		21 349 910	15 946 688
Sum langsiktig gjeld		22 018 751	16 148 288
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	49 127 592	19 107 809
Leverandørgjeld		14 496 346	5 990 819
Betalbar skatt	6	652 690	6 546 006
Skyldig offentlige avgifter	5	635 912	467 075
Annen kortsiktig gjeld	10	4 359 626	2 432 598
Sum kortsiktig gjeld		69 272 166	34 544 308
Sum gjeld		91 290 917	50 692 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 269 509	83 757 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 119127

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.02.2022



Organisasjonsnr: 875 898 752
MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	97 810 975	191 366 302
Annen driftsinntekt			334 266
Sum inntekter		97 810 975	191 700 568
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-15 346 490	19 498 094
Varekostnad	1	96 112 420	142 127 364
Lønnskostnad	3	6 590 373	5 881 115
Avskrivning på varige driftsmidler	4	344 717	451 013
Annen driftskostnad	3	2 996 078	2 900 630
Sum kostnader		90 697 097	170 858 216
Driftsresultat		7 113 877	20 842 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		558 192	338 378
Annen renteinntekt		6 888	21 114
Sum finansinntekter		565 080	359 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern		217 112	415 698
Annen rentekostnad		566 609	375 292
Sum finanskostnader		783 721	790 990
Netto finans		-218 641	-431 498
Ordinært resultat før skattekostnad		6 895 236	20 410 853
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 529 592	4 498 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 365 644	15 911 963
Årsresultat		5 365 644	15 911 963
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 365 644	15 911 963
Totalresultat		5 365 644	15 911 963



Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 452 436	1 420 137
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	3 913 208	14 491 826
Sum overføringer og disponeringer		5 365 644	15 911 963



Organisasjonsnr: 875 898 752
MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter ervervet	4	238 839	247 250
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		238 839	247 250
Varige driftsmidler			
Bolig til utleie	4	2 871 250	2 871 250
Maskiner og anlegg	4	172 550	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 4	296 315	584 471
Sum varige driftsmidler		3 340 115	3 455 721
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	25 187 907	26 588 087
Sum finansielle anleggsmidler		25 187 907	26 588 087
Sum anleggsmidler		28 766 861	30 291 058
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 2	55 045 507	33 340 242
Fordringer			
Kundefordringer	1	125 301	15 490
Andre kortsiktige fordringer	2, 10	40 730 738	18 622 506
Sum fordringer		40 856 040	18 637 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	3 601 102	1 488 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 601 102	1 488 683
Sum omløpsmidler		99 502 649	53 466 920
SUM EIENDELER		128 269 509	83 757 979

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	7	33 426 029	29 512 821
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		33 426 030	29 512 821
Sum egenkapital	7	36 978 592	33 065 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	668 841	201 600
Sum avsetninger for forpliktelse		668 841	201 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 299 363	4 858 243
Øvrig langsiktig gjeld	10	8 050 547	11 088 445
Sum annen langsiktig gjeld		21 349 910	15 946 688
Sum langsiktig gjeld		22 018 751	16 148 288
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	49 127 592	19 107 809
Leverandørgjeld		14 496 346	5 990 819
Betalbar skatt	6	652 690	6 546 006
Skyldig offentlige avgifter	5	635 912	467 075
Annen kortsiktig gjeld	10	4 359 626	2 432 598
Sum kortsiktig gjeld		69 272 166	34 544 308
Sum gjeld		91 290 917	50 692 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 269 509	83 757 979



Årsregnskap

2021

Mostein Boligutvikling AS

Org.nr.:875 898 752

Penneo Dokumentnrøkke: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2021

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	97 810 975	191 366 302
Annen driftsinntekt		0	334 266
Sum driftsinntekter		97 810 975	191 700 568
Varekostnad	1	96 112 420	142 127 364
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-15 346 490	19 498 094
Lønnskostnad	3	6 590 373	5 881 115
Avskrivning på varige driftsmidler	4	344 717	451 013
Annen driftskostnad	3	2 996 078	2 900 630
Sum driftskostnader		90 697 097	170 858 216
Driftsresultat		7 113 877	20 842 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		558 192	338 378
Annen renteinntekt		6 888	21 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		217 112	415 698
Annen rentekostnad		566 609	375 292
Resultat av finansposter		-218 641	-431 498
Ordinært resultat før skattekostnad		6 895 236	20 410 853
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 529 592	4 498 890
Årsresultat		5 365 644	15 911 963
Anvendelse			
Avgitt konsernbidrag		1 452 436	1 420 137
Avsatt til annen egenkapital	7	3 913 208	14 491 826
Sum anvendelse		5 365 644	15 911 963

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter ervervet	4	238 839	247 250
Sum immaterielle eiendeler		238 839	247 250
Varige driftsmidler			
Bolig til utleie	4	2 871 250	2 871 250
Maskiner og anlegg	4	172 550	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4	296 315	584 471
Sum varige driftsmidler		3 340 115	3 455 721
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	25 187 907	26 588 087
Sum finansielle anleggsmidler		25 187 907	26 588 087
Sum anleggsmidler		28 766 861	30 291 058
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	1, 2	55 045 507	33 340 242
Fordringer			
Kundefordringer	1	125 301	15 490
Andre kortsiktige fordringer	2, 10	40 730 738	18 622 506
Sum fordringer		40 856 040	18 637 995
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 601 102	1 488 683
Sum omløpsmidler		99 502 649	53 466 920
Sum eiendeler		128 269 509	83 757 979

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-ONK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X

**Mostein Boligutvikling AS**

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
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	7	33 426 029	29 512 821
Sum opptjent egenkapital		33 426 030	29 512 821
Sum egenkapital	7	36 978 592	33 065 383
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	668 841	201 600
Sum avsetning for forpliktelser		668 841	201 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 299 363	4 858 243
Øvrig langsiktig gjeld	10	8 050 547	11 088 445
Sum annen langsiktig gjeld		21 349 910	15 946 688
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	12	49 127 592	19 107 809
Leverandørgjeld		14 496 346	5 990 819
Betalbar skatt	6	652 690	6 546 006
Skyldig offentlige avgifter	5	635 912	467 075
Annen kortsiktig gjeld	10	4 359 626	2 432 598
Sum kortsiktig gjeld		69 272 166	34 544 308
Sum gjeld		91 290 917	50 692 596
Sum egenkapital og gjeld		128 269 509	83 757 979

Ålesund,

Styret i Mostein Boligutvikling AS

Steinar Lausund
Styreleder

Mona Lausund
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7M-SFL6Z-8MU06-2WPPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS

Kontantstrømoppstilling 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	6 895 236	20 410 853
Periodens betalte skatt	-6 546 006	0
Tap ved salg av driftsmidler	0	165 539
Ordinære avskrivninger	344 717	451 013
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	-21 705 264	20 058 093
Endring i kundefordring	-109 811	524 875
Endring i leverandørgjeld	8 505 527	-16 193 904
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-21 874 464	173 988 728
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-34 490 065	199 405 197
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	174 402	135 740
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-395 103	-1 048 871
Netto endring konsernmellomværende	-1 637 718	-24 776 961
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 858 419	-25 690 093
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11 300 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	43 828 175	9 377 629
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 858 880	-25 278 880
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-13 808 393	-157 555 082
Netto endring i kassekreditt	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	38 460 902	-173 456 333
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	2 112 418	258 771
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	1 488 683	1 229 911
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3 601 102	1 488 683

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2021

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 2021

Noter

--

Note 2 Prosjekt under utførelse

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Prosjekt under utførelse - varelager	55 045 508	33 340 243	21 705 265

Prosjekter under utførelse (anleggskontrakter)	31.12.2021	31.12.2020
Totalt påløpte kostnader pr 31.12	37 242 768	17 317 127
Inntektsført kontraktsfortjeneste	3 211 638	1 043 093

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

Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	5 130 065	4 703 484
Arbeidsgiveravgift	834 013	703 774
Pensjonskostnader	576 137	411 893
Andre ytelser	50 157	61 964
Sum	6 590 373	5 881 115

Gjennomsnittlig antall årsverk: 6,5

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn og bonus	1 026 667
Koll. pensjonsforsikring	105 971
Annen godtgjørelse	18 572

Det er utbetalt honorar til styret på kr. 0 i 2021.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 249 535,- inkl. moms, og fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	206 095
Andre tjenester	29 315
Skatterådgivning	14 125
Sum	249 535

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2021

Noter

--

Note 4 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		1 636 662	471 547
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	185 250	152 304	57 549
- Avgang i året		174 403	
= Anskaffelseskost 31.12.21	185 250	1 614 563	529 096
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21		1 052 191	224 297
+ Årets ordinære avskrivninger	12 700	266 057	65 960
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	12 700	1 318 248	290 257
Bokført verdi 01.01.21		584 471	247 250
+ Tilgang i året	185 250	152 304	57 549
- Avgang i året		174 403	
- Årets avskrivning og nedskrivning	12 700	266 057	65 960
= Bokført verdi 31.12.21	172 550	296 315	238 839
Økonomisk levetid	10 år	Inntil 5 år	Inntil 3 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær
		Boligeiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		2 871 250	4 979 459
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			395 103
- Avgang i året			174 403
= Anskaffelseskost 31.12.21		2 871 250	5 200 158
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21			1 276 488
+ Årets ordinære avskrivninger			344 717
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21			1 621 205
Bokført verdi 01.01.21		2 871 250	3 702 971
+ Tilgang i året			395 103
- Avgang i året			174 403
- Årets avskrivning og nedskrivning			344 717
= Bokført verdi 31.12.21		2 871 250	3 578 953
Økonomisk levetid			
Avskrivningsplan			

Penneo Dokumentnr: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2021

Noter

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.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 062 351	6 946 558
Endring i utsatt skatt	467 241	-2 447 668
Skattekostnad ordinært resultat	1 529 592	4 498 890
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 895 236	20 410 853
Permanente forskjeller	57 453	38 647
Endring i midlertidige forskjeller	-2 123 822	16 901 380
Avgitt konsernbidrag	-1 862 097	-1 820 689
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 775 617
Skattepliktig inntekt	2 966 770	29 754 575
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 062 351	6 946 558
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-409 661	-400 552
Sum betalbar skatt i balansen	652 690	6 546 006

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-270 217	-250 184	20 032
Tilvirkningskontrakter	3 211 638	1 043 093	-2 168 545
Varebeholdning	1	-1	-1
Gevinst – og tapskonto	98 764	123 456	24 692
Avsetninger mv	1	0	-1
Sum	3 040 186	916 364	-2 123 822
Grunnlag for utsatt skatt	3 040 186	916 364	-2 123 822
Utsatt skatt (22 %)	668 841	201 600	-467 241

Penneo Dokumentnrøkke: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2021

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt annen egenkapital	Udekket tap/annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	3 452 562	29 512 821	33 065 383
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			5 365 644	5 365 644
Avgitt konsernbidrag			-1 452 436	-1 452 436
Egenkapital pr 31.12.2021	100 000	3 452 562	33 426 029	36 978 591

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 194 911

	31.12.2021	31.12.2020
Bundet til dekning av skattetrekk	194 911	143 429

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X



Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2021

Noter

--

Note 10 Mellomværende med selskaper i samme konsern

<u>Andre fordringer</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Mostein Eikenosvågen AS	4 451 816	3 337 501
Nybo Breiviklia AS	0	8 119 392
Mostein Næringsbygg AS	5 857 895	4 855 012
Mostein Helse AS	1 930 802	0
Mostein Kaupangen AS	12 947 395	10 276 182
Sum	25 187 907	26 588 087

<u>Øvrig langsiktig gjeld</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Mostein Eiendom Holding AS	5 877 147	11 088 445
Nybo Breiviklia AS	2 173 400	0
Sum	8 050 547	11 088 445

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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 299 363	4 858 243
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	49 127 592	19 107 809
Sum	62 426 955	23 966 052

<u>Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Prosjekt under utførelse (anleggskontrakt)	40 454 406	18 360 220
Prosjekt under utførelse (varelager)	55 045 508	33 340 242
Sum	95 499 914	51 700 462

Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7M-SFL6Z-8MU06-2WPPEY-VAP4X



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

2022-02-15 08:17:55 UTC



Steinar Lausund

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2022-02-15 08:17:55 UTC



Mona Lill Lausund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-4102325

IP: 83.243.xxx.xxx

2022-02-15 12:35:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HCDK7-OKK7M-SFL6Z-8MU06-2WPEY-VAP4X

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
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Mostein Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mostein Boligutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

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

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hammer	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: E3F4E-X1A3M-E00QP-M0BWS-F5GLB-7WY6Z



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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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.

Ålesund, 16. februar 2022
KPMG AS

Vegard Andorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Vegard Andorsen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-322353

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-02-16 15:14:07 UTC



Vegard Andorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-322353

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-02-16 15:14:07 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: E3F4E-X1A3M-EQQQP-MOBW5-FSGLB-7WY6Z



Mostein Boligutvikling AS

org.nr: 875 898 752

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. Konsernets virksomhet

Selskapet driver med kjøp og salg av eiendommer, herunder utvikling/utbygging av bolig-eiendommer. Driften administreres fra kontoret på Moa i Ålesund.

2. Årets drift

Årets inntekter har i det alt vesentlige kommet fra utbygging og salg av boliger/eiendommer i Ålesund.

3. Redegjørelse for årsregnskap og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap et korrekt uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomisk stilling ved årsskiftet.

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

Selskapet hadde et årsresultat i 2021 på kr 5.365.644,-. Av dette er kr 1.452.436,- avgitt til konsernbidrag og kr 3.913.208,- avsatt til annen egenkapital.

4. Redegjørelse for selskapets finansielle risiko

Ved utløpet av 2021 hadde konsernet en arbeidskapital på kr 30,2 mill./44 % av kortsiktig gjeld og en egenkapital på kr 37 mill./29% av totalkapitalen.

Det er bundet mye likviditet i eiendomsmassen, men samlet sett ansees likviditeten å være tilfredsstillende.

Soliditeten vurderes å være god.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen gjelder for utvikling av byggeprosjekter/byggherre og er begrenset til kr 5 mill. per skade/år.

5. Fortsatt drift.

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Mostein Boligutvikling AS skal i 2022 fullføre utbyggingen av Gullatoppen og videreføre utbyggingen av Krohn-tunet som påregnes avsluttet i 2023. Fullføringsrisikoen på disse prosjektene vurderes å være lav.

Prosjekt Eikenosvågen er godkjent for bygging av 30 boliger hvorav bygging av 11 boliger vil bli oppstartet i 1. halvår-22. Risikoen vurderes å være moderat.

Penneo Dokumentnøkkel: HMC6M-UU8MK-PVMEZ-E6A6H-5DK0J-AG7K



Selskapet har bare i liten grad vært påvirket av korona-situasjonen de 2 siste år. De benytter i stor grad underentreprenører med stabile arbeidsstokker. En fremtidig mangel på kvalifiserte bygningsarbeidere kan påvirke underentreprenørens evne til å gjennomføre sine kontrakter, men dette vurderes å ha begrenset risiko.

Boligmarkedet har utviklet seg bedre enn fryktet når korona-situasjonen inntraff. Utsiktene fremover vurderes som stabil innenfor de utbyggingsprosjekter konsernet er involvert i.

6. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

7. Arbeidsmiljø og det ytre miljø.

Det er 6 årsverk i selskapet. Sykefraværet i 2021 utgjorde 9%.

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø. Arbeidsmiljøet i selskapet ansees som tilfredsstillende. Det er i løpet av 2021 ikke registrert ulykker eller personskader i selskapet.

8. Likestilling.

Selskapet hadde ved årsslutt 6 ansatte, hvorav 3 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 1 kvinne og 1 mann. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ålesund den

Steinar Lausund
Styrets leder

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."

Steinar Lausund

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2022-02-15 08:17:55 UTC



Steinar Lausund

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1471540

IP: 213.161.xxx.xxx

2022-02-15 08:17:55 UTC



Mona Lill Lausund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-4102325

IP: 83.243.xxx.xxx

2022-02-15 12:35:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HMC6M-UU8MK-PVMEZ-E6A6H-5DK0J-AG7K

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>