



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 451 204  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MESTERGRUPPEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Mestergruppen AS  
Nils Hansens vei 8  
0667 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Amund Eidet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

### 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, 20.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	6 400 000	11 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 400 000</b>	<b>11 300 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 639 000	8 267 000
Annen driftskostnad	2	759 000	500 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 397 000</b>	<b>8 767 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 000</b>	<b>2 533 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 794 000	1 633 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 225 000	1 801 000
Annen renteinntekt		1 175 000	821 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 195 000</b>	<b>4 254 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 181 000	79 000
Annen rentekostnad		299 000	239 000
Annen finanskostnad		16 767 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 247 000</b>	<b>317 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 052 000</b>	<b>3 937 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 049 000</b>	<b>6 470 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	225 000	1 081 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 274 000</b>	<b>5 389 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-7 274 000</b>	<b>5 389 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 274 000</b>	<b>5 389 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 274 000</b>	<b>5 389 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		3 205 000	2 539 000
Avsatt til annen egenkapital	5	-10 480 000	2 850 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 274 000</b>	<b>5 389 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	59 633 000	57 553 000
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	34 889 000	53 707 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	21 855 000	28 012 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	23 860 000	27 328 000
Andre langsiktige fordringer		1 174 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>141 412 000</b>	<b>166 599 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>141 412 000</b>	<b>166 599 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 8	<b>87 434 000</b>	<b>46 310 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	-500 000	-369 000
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	24 127 000	28 104 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 627 000</b>	<b>27 735 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	25 134 000	2 438 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 134 000</b>	<b>2 438 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 195 000</b>	<b>76 482 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>277 607 000</b>	<b>243 081 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	19 724 000	19 724 000
Overkurs		17 276 000	17 276 000
Annen innskutt egenkapital		11 335 000	11 335 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 335 000</b>	<b>48 335 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5	14 186 000	10 981 000
Annen egenkapital	5	130 359 000	140 839 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>144 546 000</b>	<b>151 820 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>192 881 000</b>	<b>200 155 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 003 000	1 181 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 003 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 520 000	14 201 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	58 555 000	12 874 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 075 000</b>	<b>27 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 078 000</b>	<b>28 255 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		7 462 000
Leverandørgjeld	6	207 000	1 269 000
Betalbar skatt	4		1 761 000
Annen kortsiktig gjeld	11	11 440 000	4 178 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 647 000</b>	<b>14 670 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 725 000</b>	<b>42 925 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>277 607 000</b>	<b>243 081 000</b>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Mestergruppen Eiendom AS - offentlig regnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Eidet, Amund	BANKID	2022-05-30 09:56 GMT+02
Dyngeland, Arne	BANKID_MOBILE	2022-05-30 09:16 GMT+02
Holst, Johan Jørgen	BANKID	2022-05-27 20:58 GMT+02
Sandvik, Mikkel	BANKID_MOBILE	2022-05-27 16:34 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9

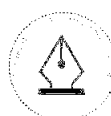


**ÅRSREGNSKAP**

**2021**

**Mestergruppen Eiendom AS**

**Org.nr.:974 451 204**



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Årsberetning 2021 Mestergruppen Eiendom AS

### Selskapet/virksomheten

Selskapets formål er å forestå tomteerverv, tomte- og prosjektutvikling samt prosjekt- og byggeledelse knyttet til boligvirksomhet og beslektet virksomhet.

Selskapet har i 2021 drevet sin virksomhet fra sitt hovedkontor i Oslo.

Selskapet er et heleid 100% datterselskap av Mestergruppen AS.

### Drift/resultat

Mestergruppen Eiendom AS hadde en totalomsetning i 2021 på NOK 6 mill, mot 11 mill i 2020 og resultat før skatt på NOK -7,0 mill mot 6,5 mill i 2020.

Selskapets virksomhet har gjennom året vært preget av normal drift med salg av boliger og tomter parallelt med aktivt fokus på kontrahering av nye områder for utvikling. Selskapets satsing er i stor grad rettet mot utvikling av tomtefelt og boligprosjekter i områder og regioner med forventet vekst i befolkning og boligmarked.

Selskapet har totale eiendeler på 277,6 mill pr 31.12.2021 mot 243,1 mill pr 31.12.2020. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av selskapets stilling ved årsskiftet og resultat av virksomheten i regnskapsåret. Det er ikke inntruffet vesentlige forhold etter regnskapsårets utgang.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Selskapets egenkapitalandel (EK) var ved utgangen av året 69,5%, mot 82,3% per 31.12.2020, en nedgang siden 2020 på 12,8%-poeng.

Styret anser selskapets egenkapital som forsvarlig og den er innenfor aksjelovens krav. Styrets handlingsplikt er ikke inntrådt.

### Risiko

Selskapet er, gjennom sin drift, utsatt for markedsrisiko, men med gode rutiner for vurdering av markeds- og kredittrisiko mener styret at selskapet er godt rustet til å håndtere denne

### Forskning og utvikling

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og/eller utviklingsaktiviteter.

### Miljø

Arbeidsmiljøet anses som tilfredsstillende. Det er på denne bakgrunn og etter styrets vurdering av behovet ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som påvirker det ytre miljø.

Selskapet dekker arbeidsmiljølovens § 3-5 om arbeidsgivers plikt til å gjennomføre opplæring i helse-, miljø- og sikkerhet.

### Likestilling/Diskriminering

Selskapet har ingen fast lønnede ansatte. Likestillingsproblematikken anses følgelig ikke relevant.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Mestergruppen Eiendom AS:

Ordinært resultat	-7,3 mill
Overført annen egenkapital	-10,5 mill
Overført fond for vurderingsforskjeller	3,2 mill

Styret i Mestergruppen Eiendom AS  
Oslo, 27.05.2022

Mikkel Sandvik  
Styreleder

Amund Eidet  
Styremedlem

Arne Dyngeland  
Styremedlem

Johan Jørgen Holst  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9

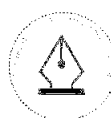


## Resultatregnskap

### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>01.2021-12.2021</b>	<b>01.2020-12.2020</b>
Salgsinntekt	1	6 400	11 300
Sum driftsinntekter		<u>6 400</u>	<u>11 300</u>
Varekostnad		5 639	8 267
Annen driftskostnad	2	759	500
Sum driftskostnader		<u>6 397</u>	<u>8 767</u>
Driftsresultat		<u>3</u>	<u>2 533</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 794	1 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 225	1 801
Annen renteinntekt		1 175	821
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 181	79
Annen rentekostnad		299	239
Annen finanskostnad		16 767	0
Resultat av finansposter		<u>-7 052</u>	<u>3 937</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 049	6 470
Skattekostnad på ordinært resultat	4	225	1 081
Ordinært resultat		<u>-7 274</u>	<u>5 389</u>
Årsresultat	5	<u>-7 274</u>	<u>5 389</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		3 205	2 539
Avsatt til annen egenkapital	5	-10 480	2 850
Sum overføringer		<u>-7 274</u>	<u>5 389</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Balanse

### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	59 633	57 553
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	34 889	53 707
Investeringer i tilknyttet selskap	3	21 855	28 012
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	23 860	27 328
Andre langsiktige fordringer		1 174	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>141 412</u>	<u>166 599</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1, 8	87 434	46 310
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	-500	-369
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	24 127	28 104
Sum fordringer		<u>23 627</u>	<u>27 735</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	25 134	2 438
Sum omløpsmidler		<u>136 195</u>	<u>76 482</u>
Sum eiendeler		<u>277 607</u>	<u>243 081</u>

Mestergruppen Eiendom AS

Side 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Balanse

### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	19 724	19 724
Overkurs		17 276	17 276
Annen innskutt egenkapital		11 335	11 335
Sum innskutt egenkapital		<u>48 335</u>	<u>48 335</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5	14 186	10 981
Annen egenkapital	5	130 359	140 839
Sum opptjent egenkapital		<u>144 546</u>	<u>151 820</u>
Sum egenkapital	5	<u>192 881</u>	<u>200 155</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	3 003	1 181
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 003</u>	<u>1 181</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 520	14 201
Øvrig langsiktig gjeld	6	58 555	12 874
Sum annen langsiktig gjeld		<u>70 075</u>	<u>27 075</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	0	7 462
Leverandørgjeld	6	207	1 269
Betalbar skatt	4	0	1 761
Annen kortsiktig gjeld	11	11 440	4 178
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 647</u>	<u>14 670</u>
Sum gjeld		<u>84 725</u>	<u>42 925</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>277 607</u>	<u>243 081</u>

Mestergruppen Eiendom AS

Side 6



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Balanse

Mestergruppen Eiendom AS

Oslo, 27.05.2022

Styret i Mestergruppen Eiendom AS

---

Mikkel Sandvik  
styreleder

---

Amund Eidet  
styremedlem

---

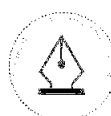
Arne Dyngeland  
styremedlem

---

Johan Jørgen Holst  
daglig leder

Mestergruppen Eiendom AS

Side 7



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Regnskapet bygger på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenstilling, fortsatt drift og forsiktighet.

### Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

### 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.

### Prosjekter

Påløpte prosjektkostnader behandles som varer i arbeid inntil prosjektene er solgt. Avgrensning foretas pr kontraktsenhet. Ferdigstilte usolgte boliger behandles som ferdigvarer. Balanseførte prosjektkostnader vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Solgte prosjekter blir regnskapsmessig behandlet etter opptjeningsprinsippet. Det benyttes løpende avregning med fortjeneste, basert på kalkulert fortjeneste i det enkelte prosjekt. Fullføringsgraden beregnes ut fra estimert utført produksjon sett i forhold til totale kontraktskostnader.

Som prosjektkostnader regnes alle innkjøpte direkte prosjektkostnader inklusive finanskostnader tilknyttet byggelån. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet – det vil si i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter (tapskontrakter), blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført. Hvis forventet salgspris på usolgte ferdigstilte boliger blir lavere enn kostpris pluss estimerte salgskostnader/gjenværende eierkostnader blir estimert tap behandlet som nedskrivning av ferdigvarer.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eierandeler i selskaper som er egne skatte- subjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### **Finansielle anleggsmidler - aksjer**

Datterselskaper er selskap der morselskapet har bestemmende innflytelse. Investeringer der man har betydelig innflytelse, defineres om tilknyttet selskap.

Eierposter i datterselskaper og tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Andel av det tilknyttede selskapet resultat inntektsføres årlig og balanseføres som en del av aksjeposten. Utbytte fra slike selskap inntektsføres ikke, men reduserer den balanseførte verdi. Det er fortatt nedskrivninger til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke er forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### **Kontantstrøm**

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### **Konsernregnskap**

Med henvisning til regnskapsloven § 3-7 er det ikke utarbeidet konsernregnskap.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Ferd Jha AS, med forretningskontor i Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig hos:

Ferd Jha AS  
Dronning Mauds gate 10  
0250OSLO



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 1 - Inntekter/Prosjekter under utførelse

Selskapets driftsinntekter fordeler seg slik:  
(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2021	2020
Inntekter fra bolig-/tomteprosjekter i egenregi	6 400	11 300
<b>Sum inntekter</b>	<b>6 400</b>	<b>11 300</b>

Hovedtyngden av inntektene fra prosjekter er opptjent i Østlandsregionen.

Selskapet har ingen tapsprosjekter med gjenværende produksjon, eller kundefordringer tilbakeholdt iht. kontrakt.

Balanseført varebeholdning fordeler seg slik:  
(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2021	2020
Prosjekter i arbeid	0	0
Tomter	85 326	44 202
Ferdigvarer	2 108	2 108
<b>Sum varer</b>	<b>87 434</b>	<b>46 310</b>

## Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Mestergruppen Eiendom AS har ingen ansatte. Daglig leder mottar lønn fra morselskapet, Mestergruppen AS. Daglig leder har bonusordning. Bonus er basert på finansielle resultater og egendefinerte mål. Maks bonus utgjør 6 månedslønner.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Det er i 2021 ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for, ansatte, styreleder, daglig leder eller andre nærstående parter.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2021	2020
<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>84</b>	<b>96</b>
Lovpålagt revisjon eks. mva	84	96
<b>Sum godtgjørelser til revisor</b>	<b>84</b>	<b>96</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 3 - Investeringer etter egenkapitalmetoden

Mestergruppen Eiendom AS har aksjer i følgende selskap DS og TS:

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Selskap	Partner Tre Invest AS	Sporafjell Holding AS	Tostemmen Utbygging AS	Hauglandsøy Fritid AS	Gamle Isevei Eiendom AS
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo
Eierandel	100,0 %	80,0 %	50,0 %	50,1 %	50,5 %
Bokført verdi 01.01	26 542	5 135	0	0	3 057
Tilgang/avgang	0				
Resultatandel	1 315	2 486	0	0	-170
Nedskrivninger					
Utbytteutdelinger					
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>27 857</b>	<b>7 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 887</b>

Selskap	Høgåsen Tomteutvikling AS	Voksenkollen Utvikling AS	Høymyråsen AS	Totalt
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	
Eierandel	50,7 %	100,0 %	90,0 %	
Bokført verdi 01.01	0	22 819	0	57 553
Tilgang/avgang		0		0
Resultatandel	0	-1 550	0	2 080
Nedskrivninger				
Utbytteutdelinger				
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>21 268</b>	<b>0</b>	<b>59 633</b>

Selskap	Bråtejordet Tomteselskap AS	Husjordet AS	Siriskjær Utbygging AS	JSØ Utvikling AS	Totalt
Forretningskontor	Lysaker	Oslo	Stavanger	Oslo	
Eierandel	20 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	
Bokført verdi 01.01	10 067	3 289	13 400		26 756
Tilgang/avgang				60	60
Resultatandel	4 191	-268	117		4 039
Nedskrivninger					
Utbytteutdelinger			-9 000		-9 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>14 257</b>	<b>3 021</b>	<b>4 517</b>	<b>60</b>	<b>21 855</b>

Partner Tre Invest AS er tilkommet i 2020 gjennom fusjonen med Mestergruppen Tomteutvikling AS.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 4 - Skatter

Årets skattekostnad består av følgende:  
(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2021	2020
Betalbar skatt	0	1 761
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	225	-679
<b>Skattekostnad i resultatet</b>	<b>225</b>	<b>1 081</b>

Årets skattegrunnlag er beregnet på følgende måte

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-7 049	6 470
Permanente forskjeller	8 073	-1 554
Endring midlertidige forskjeller	-8 285	3 088
Mottatt konsernbidrag	7 261	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>8 004</b>

Avstemming av effektiv skattesats

	2021	2020
Resultat før skatt	-7 049	6 470
Forventet skattekostnad basert på nominell skattesats	-1 551	1 423
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 776	-342
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>225</b>	<b>1 081</b>

Grunnlag utsatt skatt/skattefordel

	2021	2020
	<b>Forskjell</b>	<b>Forskjell</b>
Prosjekter i arbeid/Ferdige prosjekter	17 448	9 999
Opptjent inntekt prosjekter i arbeid	0	0
Fordringer	-611	-611
GT-konto	57	71
Andre forpliktelser	-3 241	-4 091
<b>Sum</b>	<b>13 652</b>	<b>5 367</b>
Underskudd til fremføring	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>13 652</b>	<b>5 367</b>
<b>22% utsatt skatt (utsatt skattefordel)</b>	<b>3 003</b>	<b>1 181</b>

Utsatt skattefordel balanseføres med bakgrunn i forventede fremtidige positive resultater.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 5 - Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Overkurs	Annen EK	Fond for vurd. forskj.	Sum
Egenkapital 01.01.2021	19 724	11 335	17 276	140 839	10 981	200 155
Årets resultat				-10 480	3 205	-7 274
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>19 724</b>	<b>11 335</b>	<b>17 276</b>	<b>130 359</b>	<b>14 186</b>	<b>192 881</b>

## Note 6 - Mellomværende konsern

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Leverandørgjeld - fordeling</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld konsern	73	589
<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>73</b>	<b>589</b>

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Annen gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen langsiktig gjeld til konsern	-58 555	-12 874

(Alle beløp i 1 000 NOK)

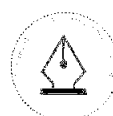
<b>Fordringer på konsernselskaper</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	34 889	53 707

## Note 7 - Fordringer

Fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap som forfaller til betaling senere enn ett år fra balansedato.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år fra balansedato	58 749	81 035



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 8 - Gjeld/Pantstillelser/Sikkerhet

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Pantsikret gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeldsbrevlån	-11 520	-14 201
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>-11 520</b>	<b>-14 201</b>

<b>Bokført verdi pantstillelser</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	-500	-369
Andre fordringer	16 865	28 104
Varebeholdning prosjekt	87 434	46 310
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>103 799</b>	<b>74 044</b>

Pantstillelsene gjelder også for bankgarantier stillet overfor tredjemann på vegne av selskapet. Slike garantistillelser utgjorde ved årsskiftet kr. 1 000.

MGE har forpliktet seg til å betjene en proratarisk andel, i forhold til eierandel, av Bråtejordet Tomteselskap AS sine renter på lån fra DNB, i den grad selskapet selv ikke er i stand til å betjene sine rentekostnader.

Pantstillelser dekker også ubenyttet kreditt i byggelån. Selskapet har ikke gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedato.

## Note 9 - Bankinnskudd/Kassekreditt

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Spesifikasjon av bankinnskudd</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskapets egen speilkonto i konsernkontoordning	27 689	15 907
Speilkontoer i øvrige konsernselskaper i konsernkontoordning	-12 580	-13 470
<b>Total saldo på toppkonto i konsernkontoordning</b>	<b>15 109</b>	<b>2 438</b>

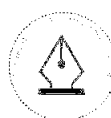
Innskudd konto utenfor konsernkontoordning	10 025	0
<b>Totalt balanseført som bankinnskudd</b>	<b>25 134</b>	<b>2 438</b>

Gjennom konsernkontoordningen har selskapet en trekkfasilitet på kr 0 som per 31.12.2021 er uopptrukket.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Spesifikasjon av kassekreditt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kassekreditt	0	-7 462

Limit på kassekreditten var pr. 31.12.2021 kr. 30 000,-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Note 10 - Eierforhold

Aksjekapital på kr. 19 724 000 består av 20 000 aksjer, hver pålydende kr 986,20.

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2021 var:

	Antall aksjer	Stemme-/eierandel
Mestergruppen Eiendom AS	20 000	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>20 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Ferd Jha AS, med forretningskontor i Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig hos: Ferd Jha AS  
Dronning Mauds gate 10  
0250OSLO

## Note 11 - Andre forpliktelser

Selskapet har foretatt en avsetning for fremtidige forpliktelser med bakgrunn i selskapets ansvar overfor boligkjøperne i henhold til bustadoppføringsloven.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2021	2020
Avsetningen utgjør	-3 241	-4 091

## Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med forhold etter balansedagen som vesentlig påvirker avlagt regnskap for 2021.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
98505ABB11F843A6B1993E396B4CB3D9



## Mesterguppen Eiendom AS KONTANTSTRØMANALYSE

	2021	2020
Resultat før skatt	-7 049 170	6 470 231
Betalt skatt	-1 760 830	-1 020 718
Avskrivninger	0	0
Endring kundefordringer	131 000	1 048 684
Aksjesalgsggevinst	2 674 962	0
Motatt utbytte fra tilknyttede selskaper	9 000 000	2 500 000
Endring leverandørgjeld	-1 061 639	-691 556
Endring varelager/prosjekt	-41 124 252	-696 364
Bruk av egenkapitalmetoden	-8 794 354	-1 632 750
Endring andre korts. fordringer	3 976 742	-5 728 356
Endring annen kortsiktig gjeld	7 261 585	-10 771 294
Salgsgevinst varige driftsmidler	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELL AKTIVITET:</b>	<b>-36 745 956</b>	<b>-10 522 123</b>
Kjøp varige driftsmidler	0	0
Salg varige driftsmidler	0	0
Nye langsiktige utlån	21 110 751	18 030 652
Innbetalinger fra langsiktige utlån	0	0
Kjøp aksjer	-500 000	-60 000
Salg aksjer	1 432 931	0
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER:</b>	<b>22 043 682</b>	<b>17 970 652</b>
Endring kassekreditt	50 441 487	-13 348 935
Endring byggelån	-7 461 823	3 203 994
Opptak langsiktige lån	-2 680 975	4 108 006
Nedbetaling langsiktige lån	-2 900 000	0
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIELL AKTIVITET:</b>	<b>37 398 689</b>	<b>-6 036 935</b>
Mottatte likvider i forbindelse med fusjon (note 3)	0	1 025 975
<b>NETTO ENDRING LIKVIDER</b>	<b>22 696 415</b>	<b>2 437 569</b>
LIKVIDER pr 01.01	2 437 569	0
<b>LIKVIDER pr 31.12</b>	<b>25 133 984</b>	<b>2 437 569</b>



Til generalforsamlingen i Mestergruppen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Mestergruppen Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 (ledelsen) er ansvarlig 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Mestergruppen Eiendom AS



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 avviklet.

---

### *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>

Oslo, 27. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-05-27 14:36

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.