



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: peder.gloersen@amesto.no  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	342 553
Annen driftsinntekt		593 098 009	562 337 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>593 098 009</b>	<b>562 679 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	340 397
Lønnskostnad		101 198 373	109 730 055
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		117 013 221	116 078 683
Annen driftskostnad		153 612 004	85 580 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>371 823 598</b>	<b>311 729 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>221 274 411</b>	<b>250 950 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 643 054	193 555 769
Annen renteinntekt		105 750	-132 493
Annen finansinntekt		801 069	363 246
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 342 441	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 892 314</b>	<b>193 786 522</b>
Annen rentekostnad		208 676 097	88 799 471
Annen finanskostnad		96 056	40 088 790
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 772 153</b>	<b>128 888 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 879 839</b>	<b>64 898 261</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 394 572</b>	<b>315 848 756</b>
Skattekostnad		5 845 478	27 319 545
<b>Årsresultat</b>		<b>13 549 094</b>	<b>288 529 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		125 000 000	125 000 000
Tilleggsutbytte		49 500 000	0



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		-160 950 905	163 529 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 549 095</b>	<b>288 529 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 410 733 893	4 032 090 979
Maskiner og anlegg		22 204 763	21 957 917
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		1 742 570	2 058 457
Sum varige driftsmidler		4 434 681 226	4 056 107 353
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 048 869 368	717 683 892
Lån til foretak i samme konsern		4 000 000	76 624 509
Investeringer i tilknyttet selskap		0	295 078 668
Investeringer i aksjer og andeler		0	10 000
Andre langsiktige fordringer		0	1 028 154
Sum finansielle anleggsmidler		1 052 869 368	1 090 425 223
Sum anleggsmidler		5 487 550 594	5 146 532 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 051 044	56 851 344
Andre kortsiktige fordringer		41 760 164	14 443 104
Konsernfordringer		332 895 685	85 157 862
Sum fordringer		401 706 893	156 452 310
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		15 880 852	0
Markedsbaserte aksjer		0	11 818 800
Sum investeringer		15 880 852	11 818 800
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende		70 148 772	21 118 826
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>70 148 772</b>	<b>21 118 826</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>487 736 517</b>	<b>189 389 936</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 975 287 111</b>	<b>5 335 922 512</b>

### 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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 844 912</b>	<b>109 844 912</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		386 737 714	547 688 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>386 737 714</b>	<b>547 688 620</b>

##### Sum egenkapital

**496 582 626**      **657 533 532**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		139 556 597	147 440 981
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>139 556 597</b>	<b>147 440 981</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		4 288 500 000	4 025 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		133 835 731	135 475 838
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 422 335 731</b>	<b>4 160 475 838</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**4 561 892 328**      **4 307 916 819**

##### Kortsiktig gjeld

Konvertible lån		500 000 000	0
Leverandørgjeld		65 827 926	73 875 061
Betalbar skatt		4 309 363	15 800 487



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldige offentlige avgifter		6 339 699	5 233 382
Utbytte		125 000 000	125 000 000
Kortsiktig konserngjeld		63 753 557	0
Annen kortsiktig gjeld		151 581 613	150 563 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>916 812 158</b>	<b>370 472 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 478 704 486</b>	<b>4 678 388 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 975 287 112</b>	<b>5 335 922 512</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	16 908 000	11 642 000
Leieinntekt		571 034 000	536 171 000
Annen driftsinntekt	4	208 016 000	169 810 000
Gevinst ved salg av driftsmidler			140 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>795 958 000</b>	<b>717 763 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5	200 337 000	157 910 000
Lønnskostnad	6	100 561 000	107 514 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	132 474 000	123 276 000
Annen driftskostnad	7	177 587 000	106 386 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>610 959 000</b>	<b>495 086 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>184 999 000</b>	<b>222 677 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	7	8 252 000	7 607 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 252 000</b>	<b>7 607 000</b>
Annen finanskostnad	7	227 614 000	140 737 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>227 614 000</b>	<b>140 737 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 362 000</b>	<b>-133 130 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 363 000</b>	<b>89 547 000</b>
Skattekostnad	8	-658 000	22 082 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 705 000</b>	<b>67 465 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 705 000	67 465 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 705 000</b>	<b>67 465 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	798 000	21 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>798 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,19	5 268 583 000	4 694 315 000
Maskiner og anlegg	9,19	28 559 000	29 697 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 297 142 000</b>	<b>4 724 012 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	11	229 818 000	239 833 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>229 818 000</b>	<b>239 833 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 527 758 000</b>	<b>4 963 866 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter under oppføring		44 745 000	42 235 000
<b>Sum varer</b>		<b>44 745 000</b>	<b>42 235 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige fordringer	13	114 370 000	98 990 000
Betalingsmidler	14	97 950 000	82 996 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>212 320 000</b>	<b>181 986 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>257 065 000</b>	<b>224 221 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 784 823 000</b>	<b>5 188 087 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 947 000	8 947 000
Overkurs		13 758 000	13 758 000
Annen innskutt egenkapital		87 140 000	87 140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 845 000</b>	<b>109 845 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		125 310 000	327 097 000
Minoritetsinteresser		1 722 000	1 860 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>127 032 000</b>	<b>328 957 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>236 877 000</b>	<b>438 802 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	180 634 000	185 019 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17	25 378 000	22 496 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>206 012 000</b>	<b>207 515 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	4 422 336 000	4 160 476 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 422 336 000</b>	<b>4 160 476 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 628 348 000</b>	<b>4 367 991 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	20	919 598 000	381 294 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>919 598 000</b>	<b>381 294 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 547 946 000</b>	<b>4 749 285 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 784 823 000</b>	<b>5 188 087 000</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mustad Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mustad Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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



Building a better  
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Mustad Eiendom AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemco Dokumentnøkkel: 63TMEAMG-3TTZY-6W784-MXPQU-3MJ4T



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ler, Asbjørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-09-30 17:56:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 63TMI-EAMG-3TTZY-6W784-MXPQU-3MJ4T

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/validator>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Mustad konsern - Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Line, Olav	BANKID	2024-04-22 10:44 GMT+02
Hage, Nina Cathrin	BANKID_MOBILE	2024-04-22 08:55 GMT+02
Nysteen, Klaus-Anders	BANKID	2024-04-22 07:56 GMT+02
Falck, Thomas	BANKID	2024-04-21 18:23 GMT+02
Mustad, Axel	BANKID	2024-04-19 14:40 GMT+02
Bevreg, Kristin Mustad	BANKID	2024-04-26 18:13 GMT+02
Kråkenes, Tuva Bevreg	BANKID_MOBILE	2024-04-25 23:29 GMT+02
Bech, Stig Lorentz	BANKID	2024-04-22 12:25 GMT+02

  
Raaestad, Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53

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

External reference: 1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



# Årsregnskap 2023

## Mustad Eiendom AS Mustad Eiendom konsern

### Innhold:

Årsberetning

Resultat

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Revisors beretning

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Mustad Eiendom AS Årsberetning for 2023

## 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 50 ansatte, hvorav 17 kvinner. Sykefraværet i konsernet var på totalt 291 dager i 2022, 2,7 % 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 tilfredsstillende ivaretatt. 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.

### Bærekraftsrapportering

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

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

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

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

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

### 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 2023 på 796,0 mNOK, mot 717,8 mNOK i 2022. Endringen skyldes hovedsakelig økning i leieinntekter med 34,9 mNOK og økning i inntekter fra felleskostnader leietakere på 24,9 mNOK.

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Mustad Eiendom AS Årsberetning for 2023

## Årsberetning

Varige driftsmidler per 31. desember 2023 var på 5 297,1 mNOK, en økning på 573,1 mNOK fra 31. desember 2022. Økningen er i hovedsak knyttet til, investeringer i Vollsveien 13 H med 340,4 mNOK, investeringer i Vollsveien 11 med 170,5 mNOK.

Konsernets frie betalingsmidler var 31.12.2023 på 94,6 mNOK. Konsernet har i tillegg en ubenyttet kassakreditt på 100 mNOK.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 31.12.2023 på 5 785,0 mNOK sammenlignet med 5 188,1 mNOK pr. 31.12.2022. Egenkapitalandelen for konsernet var 4,1 % av totalkapitalen pr. 31.12.2023 mot 8,5 % året før. Selskapets eiendomsportefølje har betydelige merverdier, slik at selskapets reelle soliditet anses som meget god.

Verdijustert egenkapital i Mustad konsern, basert på ekstern verddivurdering, er ved årsslutt 7,5 mrdNOK. Verddivurderingen gjenspeiler en antatt salgsværdi/dagsverdi ved realisasjon av porteføljen i dag. Sett opp mot verddivurdering har enkelte eiendommer i konsernets portefølje en høyere bokført verdi enn antatt salgsværdi/dagsverdi, og er derfor utsatt for nedskrivningsvurderinger.

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

### Finansiell risiko

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

I all hovedsak er krav mot kunder knyttet til husleie sikret med 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 underskudd i 2023 på 33,7 mNOK sammenlignet med et overskudd på 67,5 mNOK i 2022.

Årets resultat i morselskapet viser et overskudd i 2023 på 13,6 mNOK sammenlignet med et overskudd på 288,5 mNOK i 2022. Styret foreslår å utdele 125,0 mNOK i utbytte og overføre -111,5 mNOK til annen egenkapital.

Etter disponeringene utgjør Mustad Eiendom AS sin frie egenkapital 487,6 mNOK.

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



**Mustad Eiendom AS**  
**Årsberetning for 2023**

**Årsberetning**

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

Oslo 17. april 2024

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

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1





## Mustad Eiendom AS

## Balanse

(Alle tall i 1.000 kroner)

Morselskap		Note	Konsern	
2022	2023		2023	2022
pr. 31.12.22	pr. 31.12.23		pr. 31.12.23	pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
0	0	8	798	21
0	0		798	21
4 032 091	4 411 879		5 268 583	4 694 314
24 016	22 802		28 559	29 697
<b>4 056 107</b>	<b>4 434 681</b>	9, 19	<b>5 297 142</b>	<b>4 724 012</b>
717 684	753 791	10	0	0
295 079	295 079	11	229 818	239 833
76 625	4 000	12	0	0
<b>1 089 387</b>	<b>1 052 869</b>		<b>229 818</b>	<b>239 833</b>
<b>5 145 494</b>	<b>5 487 551</b>		<b>5 527 758</b>	<b>4 963 866</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
0	0		44 745	42 235
169 309	417 577	13	114 369	98 990
21 119	70 149	14	97 950	82 996
<b>190 428</b>	<b>487 726</b>		<b>257 065</b>	<b>224 221</b>
<b>5 335 923</b>	<b>5 975 277</b>		<b>5 784 823</b>	<b>5 188 087</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
8 947	8 947		8 947	8 947
13 757	13 757		13 757	13 757
87 140	87 140		87 140	87 140
<b>109 845</b>	<b>109 845</b>		<b>109 845</b>	<b>109 845</b>
547 689	386 738		125 310	327 097
0	0		1 722	1 860
<b>547 689</b>	<b>386 738</b>		<b>127 033</b>	<b>328 957</b>
<b>657 534</b>	<b>496 583</b>	15, 16	<b>236 877</b>	<b>438 802</b>
<b>GJELD</b>				
147 441	139 557	8	180 634	185 019
22 496	25 378	17	25 378	22 496
4 160 476	4 422 336	18, 19	4 422 336	4 160 476
<b>4 330 412</b>	<b>4 587 270</b>		<b>4 628 348</b>	<b>4 367 991</b>
347 977	891 423	20	919 597	381 295
<b>5 335 923</b>	<b>5 975 277</b>		<b>5 784 823</b>	<b>5 188 087</b>

Oslo, 17. april 2024

Thomas Faick  
Styrets lederKlaus-Anders Nysteen  
StyremedlemNina Cathrin Hage  
StyremedlemAxel Mustad  
StyremedlemKristin Mustad Bevreng  
StyremedlemTuva Bevreng Kråkenes  
StyremedlemStig Lorentz Bech  
StyremedlemOlav Line  
Administrerende direktørRasmussen-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA7813\*C58F2B87F1



## Mustad Eiendom AS

## Kontantstrøm

(Alle tall i 1.000 kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
315 849	19 395	Resultat før skattekostnad	-34 363	89 547
-17 699	-15 800	Periodens betalte skatter	-15 997	-71 514
116 079	117 013	Ordinære av- og nedskrivninger	132 474	123 276
-140	0	(Gevinst)/Tap ved avgang aksjer og anleggsmidler	0	-140
13 565	-200 469	Endring i tidsavgrensingsposter mv.	104 555	79 584
<b>427 653</b>	<b>-79 861</b>	<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL OPRASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>186 669</b>	<b>220 753</b>
-297 839	-547 324	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-751 415	-702 353
140	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	140
-510 307	-4 749	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	301	-206 175
122 325	0	Innbetaling av utbytte	0	75 000
-137 497	74 051	Netto innbetalinger på lånefordringer	0	11 895
<b>-823 178</b>	<b>-478 022</b>	<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-751 114</b>	<b>-821 493</b>
0	500 000	Endring kassekreditt	500 000	0
435 000	270 000	Innbetalinger ved opptak av gjeld	270 000	435 000
-10 000	-16 500	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-16 500	-10 000
0	27 515	Innbetaling av konsernbidrag	0	0
-115 000	-174 101	Utbetaling av utbytte og tilbakebetalt egenkapital	-174 101	-115 000
<b>310 000</b>	<b>606 914</b>	<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL FINANSIELLE AKTIVITETER</b>	<b>579 399</b>	<b>310 000</b>
-85 525	49 030	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14 954	-290 740
106 644	21 119	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1	82 996	373 736
<b>21 119</b>	<b>70 149</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12</b>	<b>97 950</b>	<b>82 996</b>

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA7813\*C58F2B87F1



## 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.

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA7813\*C58F2B87F1



## 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.

Raaestad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Mustad Eiendom AS

## Noter til regnskapet

### Note 2 Enkelttransaksjoner

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

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	
	2023	2022	2023	2022
<b>Per virksomhetsområde</b>				
Salgsinntekter bolig	0	0	0	0
Salgsinntekter annet	4 575	4 490	16 908	11 642
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>4 575</b>	<b>4 490</b>	<b>16 908</b>	<b>11 642</b>
<b>Andre driftsinntekter</b>				
Felleskostnader leietakere	0	0	175 886	151 024
Markedsføringskostnader leietakere	0	0	15 948	17 083
Forvaltnings- og konsulentonorarer	30 051	24 557	2 939	1 270
Andre inntekter	8 059	2 984	13 242	433
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>38 110</b>	<b>27 541</b>	<b>208 015</b>	<b>169 810</b>

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	
	2023	2022	2023	2022
<b>Varekostnader</b>				
Felleskostnader	0	0	173 761	136 346
Markedsføringskostnader	0	317	16 391	15 723
Andre varekostnader	5 768	5	10 185	5 841
<b>Sum varekostnader</b>	<b>5 768</b>	<b>321</b>	<b>200 337</b>	<b>157 910</b>

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

Ordinær lønn til administrerende direktør utgjør 3,8 mNOK. I tillegg utgjør bonus, lojalitetsprogram og andre godtgjørelser 3,4 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 15,3 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.

Revsled-Andersson Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



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

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønn og bonus	71 766	88 281	71 925	86 742
Arbeidsgiveravgift	13 411	11 254	13 435	11 270
Pensjonskostnader	9 648	5 043	9 648	5 043
Styrehonorar	2 765	2 650	2 765	2 650
Andre ytelser	3 608	2 502	2 788	1 808
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>101 198</b>	<b>109 730</b>	<b>100 561</b>	<b>107 514</b>

Gjennomsnittlig årsverk	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	49	45	49	45

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Revisor</b>				
Honorar for ordinær revisjon regnskapsført i regnskapsåret	403	330	746	802
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	423	205	439	218
<b>Sum revisjonshonorar eks. mva</b>	<b>826</b>	<b>535</b>	<b>1 184</b>	<b>1 020</b>

## Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Andre driftskostnader</b>				
Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader	59 602	14 169	61 031	15 357
Eiendomsskatt	14 390	14 351	14 791	14 351
Gårdeiers andel felleskostnader	16 434	4 030	0	0
Konsulenter	25 019	22 107	65 299	49 738
Software, IT og kontorkostnader	5 208	6 345	5 456	5 408
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	14 122	7 379	14 158	7 294
Forsikrings- og garantikostnader	3 706	3 541	3 946	3 848
Tap på fordringer	2 070	704	4 319	704
Andre driftskostnader	13 060	12 637	8 586	9 686
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>153 612</b>	<b>85 264</b>	<b>177 587</b>	<b>106 386</b>

<b>Finansinntekter</b>				
Renteinntekter	3 749	2 609	5 079	4 335
Utbytte	399	191 583	399	2 908
Annen finansinntekt	2 744	364	2 774	364
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>6 892</b>	<b>194 555</b>	<b>8 252</b>	<b>7 607</b>

<b>Finanskostnader</b>				
Rentekostnader	208 676	128 870	211 172	128 274
Tap på investering i tilknyttet og felleskontrollerte selskaper	0	0	16 034	11 564
Andre finanskostnader	96	787	409	899
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>208 772</b>	<b>129 657</b>	<b>227 615</b>	<b>140 737</b>

Revsled-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA7813\*C58F2B87F1



## Note 8 Skatter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	pr. 31.12.23	pr. 31.12.22	pr. 31.12.23	pr. 31.12.22
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	-4 309	-15 801	-4 503	-15 997
Skatteeffekt på avgitt/mottatt konsernbidrag	-8 844	-4 221	0	916
Endring i utsatt skatt	7 308	-7 298	5 161	-7 002
Sum skattekostnad/(skatteinntekt) på ordinært resultat	-5 845	-27 320	658	-22 082
<b>Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>				
Anleggsmidler	650 128	683 422	1 000 884	959 124
Gevinst- og tapskonto	11 340	14 175	-37 162	28 891
Ornløpsmidler	-1 742	0	-5 132	-193
Avsetning premie for innskuddspensjon	-25 378	-22 496	-24 051	-22 496
Netto midlertidige forskjeller	634 348	675 101	934 540	965 326
Underskudd til fremføring	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen 22 %	634 348	675 101	934 540	965 326
Utsatt skatt	22 %	139 557	148 522	179 837
Utsatt skatt fisjon og utsatt skatt kjøp av datter		0	-1 081	0
Utsatt skatt som ikke balanseføres		0	0	16
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel) i balansen		139 557	147 441	179 837
<b>Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel) i balansen</b>		<b>139 557</b>	<b>147 441</b>	<b>179 837</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
Resultat før skattekostnad	19 395	315 849		
Permanente forskjeller	2 258	-191 669		
Grunnlag for årets skattekostnad	21 653	124 180		
Endring i midlertidige forskjeller	38 135	-33 171		
Mottatt konsernbidrag	0	4 163		
Avgitt konsernbidrag	-40 202	-23 351		
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	19 585	71 821		
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>4 309</b>	<b>15 801</b>		

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

## Note 9 Varige driftsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Tomt og kunst	Immaterielle eiendeler	Bygninger og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Transportmidler og driftsløsøre	SUM
<b>Konsern</b>						
Anskaffelseskost 01.01	1 429 112	0	4 406 667	369 317	79 326	6 284 422
Tilgang	0	0	0	748 632	2 783	751 415
Avgang	0	0	0	-1 451	-232	-1 684
Reklassifiseringer	0	0	132 253	-184 785	8 171	-44 361
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>1 429 112</b>	<b>0</b>	<b>4 538 921</b>	<b>931 712</b>	<b>90 048</b>	<b>6 989 792</b>
Akkumulert avskrivning 01.01	0	0	1 509 634	0	50 775	1 560 410
Årets avskrivning	0	0	121 528	0	10 946	132 474
Avgang	0	0	0	0	-233	-233
<b>Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 631 162</b>	<b>0</b>	<b>61 488</b>	<b>1 692 650</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 429 112</b>	<b>0</b>	<b>2 907 759</b>	<b>931 712</b>	<b>28 559</b>	<b>5 297 142</b>
<b>Morselskap</b>						
Anskaffelseskost 01.01	1 226 538	0	3 943 847	291 071	67 067	5 528 523
Tilgang	0	0	0	547 324	0	547 324
Avgang	-5 777	0	0	-1 451	-723	-7 952
Reklassifiseringer	0	0	107 138	-159 670	8 171	-44 361
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>1 220 761</b>	<b>0</b>	<b>4 050 985</b>	<b>677 274</b>	<b>74 515</b>	<b>6 023 534</b>
Akkumulert avskrivning 01.01	0	0	1 428 220	0	44 196	1 472 416
Årets avskrivning	0	0	108 921	0	8 093	117 013
Avgang	0	0	0	0	-576	-576
<b>Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 537 140</b>	<b>0</b>	<b>51 713</b>	<b>1 588 853</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 220 761</b>	<b>0</b>	<b>2 513 845</b>	<b>677 274</b>	<b>22 802</b>	<b>4 434 681</b>
Økonomisk levetid mor og konsern	n/a	5 år	20 - 50 år	n/a	3-15 år	
Avskrivningsplan mor og konsern	n/a	Lineær	Lineær	n/a	Lineær	

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

Reasleid-Andersson Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Note 10 Aksjer i datterselskaper

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
<b>Eiet av morselskapet direkte</b>			
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 %	126 055
Lilleaker Energi AS	Oslo	100,00 %	5 369
Lilleaker Service AS	Oslo	100,00 %	850
Vollsveien 9-11 AS	Bærum	100,00 %	209 091
Mustadboliger AS	Oslo	100,00 %	5 393
Mustad Eiendomsdrift AS	Oslo	100,00 %	215
Lilleaker Sentrum AS	Oslo	100,00 %	283 860
Lilleakerveien 32B AS	Oslo	100,00 %	58 686
Lilleaker Næring AS	Oslo	100,00 %	80
Lilleaker Bolig AS	Oslo	100,00 %	60
Lilleaker Infrastruktur AS	Oslo	100,00 %	60
CC Vest Stormarked AS	Oslo	60,00 %	39
<b>Sum investering i datterselskap</b>			<b>753 791</b>

## Note 11 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle tall i 1 000 kroner	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Bokført verdi morselskap	Andel av EK 31.12	Resultat- andel 2023
<b>Konsern</b>					
<b>Selskapets navn</b>					
Strandveien Eiendomsinvest AS	Oslo	50,00 %	206 175	181 753	-16 698
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50,00 %	88 849	48 010	664
Lilleaker Boligutvikling AS	Oslo	50,00 %	55	55	0
<b>Tilknyttede selskaper</b>			<b>295 079</b>	<b>229 818</b>	<b>-16 034</b>

## Note 12 Langsiktige fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	4 000	76 625	0	0
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>4 000</b>	<b>76 625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 13 Fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Kundefordringer	11 528	44 404	13 865	45 979
Fordringer på selskap i samme konsern	348 419	98 308	0	0
Påløpte inntekter	10 958	1 400	37 213	11 433
Forskuddsbetalte kostnader	5 229	7 023	7 128	10 092
Til gode offentlige avgifter	25 149	4 320	37 149	15 290
Pensjonsmidler	15 871	11 819	15 871	11 819
Andre kortsiktige fordringer	424	2 035	3 143	4 377
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>417 577</b>	<b>169 309</b>	<b>114 369</b>	<b>98 990</b>

## Note 14 Betalingsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Totale betalingsmidler	70 149	21 119	97 950	82 996
Skatetrekk	3 330	2 897	3 341	2 898
<b>Frie betalingsmidler</b>	<b>66 819</b>	<b>18 222</b>	<b>94 609</b>	<b>80 097</b>

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

Raastad-Andersson Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Note 15 Egenkapitalbevegelse

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Konsern</b>					
Egenkapital pr. 01.01	8 947	13 757	87 140	328 957	438 801
Avsatt utbytte	0	0	0	-125 000	-125 000
Tilleggsutbytte	0	0	0	-49 500	-49 500
Andre endringer	0	0	0	6 281	6 281
Årsresultat	0	0	0	-33 705	-33 705
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>8 947</b>	<b>13 757</b>	<b>87 140</b>	<b>127 033</b>	<b>236 877</b>

Alle tall i 1 000 kroner	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital pr. 01.01	8 947	13 757	87 140	547 689	657 534
Avsatt utbytte	0	0	0	-125 000	-125 000
Tilleggsutbytte	0	0	0	-49 500	-49 500
Årets resultat	0	0	0	13 550	13 550
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>8 947</b>	<b>13 757</b>	<b>87 140</b>	<b>386 738</b>	<b>496 583</b>

## Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12	298 248	30	8 947 440
<b>Aksjonærer pr. 31.12</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eier/stemme</b>	<b>Tilknytning</b>
Axel Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Axel Mustad
Kristin Bevreng Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Kristin Mustad Bevreng
Tuva Invest AS	99 416	33,3 %	Styremedlem Tuva Bevreng Kråkenes
<b>Sum antall aksjer</b>	<b>298 248</b>	<b>100,0 %</b>	

## Note 17 Forpliktelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Forpliktelser</b>				
Langsiktige pensjonsforpliktelser	15 311	11 819	15 311	11 819
Andre avsetninger	10 067	10 677	10 067	10 677
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>25 378</b>	<b>22 496</b>	<b>25 378</b>	<b>22 496</b>

Sluttavtale knyttet til tidligere administrerende direktør utgjør 10,1 mNOK og løper til 2031.

## Note 18 Langsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern		
	2023	2022	2023	2022	
<b>Langsiktig gjeld</b>					
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	4 288 500	4 025 000	4 288 500	4 025 000	
Annen langsiktig gjeld	133 836	135 476	133 836	135 476	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 422 336</b>	<b>4 160 476</b>	<b>4 422 336</b>	<b>4 160 476</b>	
<b>Avdragsstruktur mor og konsern</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 og senere</b>
Avdrag langsiktig rentebærende gjeld	13 000	1 013 000	3 262 500	0	0

Konsernet har til enhver tid rullerende langsiktige lån som forfaller innen et år. Konsernet forhandler løpende om forlengelse på lån med forfall < 1 år med forventet aksept om forlengelse fra långiver.

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1



## Note 19 Pantstillelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Gjeld sikret med pant</b>				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	4 288 500	4 025 000	4 288 500	4 025 000
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>4 288 500</b>	<b>4 025 000</b>	<b>4 288 500</b>	<b>4 025 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Tomt	907 756	907 756	907 756	907 756
Eiendom	2 381 911	1 661 971	2 381 911	1 661 971
<b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>3 289 668</b>	<b>2 569 727</b>	<b>3 289 668</b>	<b>2 569 727</b>

Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Mustad Eiendom med datterselskaper oppfyller bankenes covenantskrav knyttet til rentedeckningsgrad og LTV (Loan to value) pr. 31.12.23.

## Note 20 Kortsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Kassekreditt/byggelån	500 000	0	500 000	0
Leverandørgjeld	65 223	66 140	138 778	108 511
Betalbar skatt	4 309	15 800	4 503	15 997
Skyldige offentlige avgifter	6 339	5 233	7 098	2 585
Skyldig lønn og feriepenger	35 834	34 235	35 854	34 247
Forskuddsbetalte og periodiserte inntekter	39 417	32 053	53 289	44 909
Påløpte rentekostnader	50 943	34 187	50 943	34 187
Utbytte	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til selskap i samme konsern	64 358	31 087	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	4 241	4 133	15 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>891 423</b>	<b>347 977</b>	<b>919 597</b>	<b>381 295</b>

## Note 21 Transaksjoner med nærstående parter

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

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

Ekte mann til eier og styremedlem Kristin Mustad 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
<b>Rentesikringer</b>					
Mustad Eiendom AS	4,8	49,1 %	2 250 000	2 366 745	116 745

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.

Raastad-Andersson, Jeanette  
30.04.2024 15:32:53



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

Document ID:  
1F88D74AD7364A6DA78131C58F2B87F1