



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 388 940  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MERKANTILBYGG HOLDING AS  
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3  
0256 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Vegard Kjos  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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>			
Leieinntekter	2	5 599 579	5 725 488
Annen driftsinntekt	2,17	11 738	8 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 611 317</b>	<b>5 733 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5,6,12	10 269 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7,8	510 688	440 330
Annen driftskostnad	6,16	19 416 950	15 483 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 196 638</b>	<b>15 923 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 585 321</b>	<b>-10 190 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	16	168 668 528	209 112 726
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	16	49 204 290	16 479 245
Annen renteinntekt	16	4 439 010	13 915 558
Annen finansinntekt	16	94 373 482	5 958 640
Andel resultat i ANS	10	41 575 573	-22 580 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>358 260 883</b>	<b>222 885 272</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	16	311 124	6 871 782
Annen rentekostnad	16	210 503 667	185 027 952
Annen finanskostnad		5 803 931	13 046 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 618 722</b>	<b>204 946 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>141 642 161</b>	<b>17 938 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 056 840</b>	<b>7 748 720</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 671 683	1 296 255
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 432 373	-2 816 641
Overført mot fond for vurderingsforskjeller		30 952 784	9 269 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Aktiverte utviklingskostnader / rettigheter	8	1 415 040	1 206 377
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 415 040</b>	<b>1 206 377</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	84 914 001	50 944 051
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7,15	365 137	421 312
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 279 138</b>	<b>51 365 363</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	4 132 632 510	3 584 168 429
Lån til foretak i samme konsern	16	735 166 061	996 405 576
Investeringer i tilknyttet selskap	9	120 346 969	139 857 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	16 166 234	48 588 163
Andel i deltakerlignede selskap	10	591 945 377	525 506 267
Andre fordringer	16	146 161 885	87 116 843
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 742 419 036</b>	<b>5 381 643 247</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 829 113 214</b>	<b>5 434 214 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	14,15	0	517 551
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>517 551</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	15	46 616	686 262
Fordring på konsernselskap	16	169 550 132	209 112 726
Fordringer konsernkonto	16	2 167 995 039	1 568 016 806
Andre kortsiktige fordringer		9 686 806	4 600 943
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 347 278 593</b>	<b>1 782 416 737</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer og verdipapirer	9	31 703 243	29 213 222



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum investeringer</b>		<b>31 703 243</b>	<b>29 213 222</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	67 963 444	417 027 096
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 963 444</b>	<b>417 027 096</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 446 945 280</b>	<b>2 229 174 606</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 276 058 494</b>	<b>7 663 389 593</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,4	9 555 948	9 070 880
Overkurs	4	270 336 833	211 059 035
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	59 762 866
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>279 892 781</b>	<b>279 892 781</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4,10	265 897 413	234 944 629
Annen egenkapital	4	744 163 657	672 741 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 010 061 070</b>	<b>907 685 733</b>

##### Sum egenkapital

**1 289 953 851**      **1 187 578 514**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	662 753	6 160 519
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>662 753</b>	<b>6 160 519</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	15	1 490 000 000	1 515 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 030 633 943	4 562 863 466
Langsiktig konserngjeld	16	6 052 578	35 269 990
Annen langsiktig gjeld	16	4 273 097	15 120 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 530 959 618</b>	<b>6 128 253 502</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 531 622 371</b>	<b>6 134 414 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	33 310 280	30 289 615
Leverandørgjeld		3 049 064	5 416 332
Betalbar skatt	13	0	47 293
Skyldige offentlige avgifter		14 189	141 872
Kortsiktig konserngjeld	16	45 170 610	10 500 000
Gjeld konsernkonto	16	315 962 385	266 659 074
Annen kortsiktig gjeld		56 975 743	28 342 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>454 482 271</b>	<b>341 397 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 986 104 642</b>	<b>6 475 811 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 276 058 493</b>	<b>7 663 389 593</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	368 931 633	384 005 235
Leieinntekter	2	483 771 721	449 439 351
Annen driftsinntekt	2,17	132 569 273	43 411 871
<b>Sum inntekter</b>		<b>985 272 627</b>	<b>876 856 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		223 379 271	213 976 147
Lønnskostnad	5,6,12	154 280 834	127 979 806
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7,8	124 277 400	124 169 278
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	0	-3 123 094
Annen driftskostnad	6,16	222 745 693	242 284 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>724 683 198</b>	<b>705 286 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 589 429</b>	<b>171 570 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat i tilknyttet selskap	9	15 741 405	13 423 146
Andel resultat i ANS	10	2 342 455	0
Annen renteinntekt	16	6 210 441	14 782 911
Annen finansinntekt	16	1 674 916	1 015 372
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 969 217</b>	<b>29 221 429</b>
Annen rentekostnad	16	226 873 991	224 613 280
Annen finanskostnad		5 846 125	13 468 309
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 720 116</b>	<b>238 081 589</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 750 899</b>	<b>-208 860 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>53 838 530</b>	<b>-37 290 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-32 193	-8 618 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 870 723</b>	<b>-28 671 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 870 723</b>	<b>-28 671 989</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser		226 307	947 436
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>53 644 416</b>	<b>-29 619 425</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Aktiverte utviklingskostnader / rettigheter	8	4 043 976	3 835 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 043 976</b>	<b>3 835 313</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	6 901 580 971	6 458 720 961
Inventar og utstyr	7,15	42 911 585	55 258 960
Kunst	7,16	623 251 095	455 997 970
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 567 743 651</b>	<b>6 969 977 891</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	129 699 975	159 928 332
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	16 366 234	48 688 163
Andel i deltakerlignede selskap	10	-44 317 006	
Andre aksjer	9	117 250	120 250
Andre fordringer	16	152 745 012	87 819 970
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>254 611 465</b>	<b>296 556 715</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 826 399 092</b>	<b>7 270 369 919</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	14,15	603 270 407	489 787 222
<b>Sum varer</b>		<b>603 270 407</b>	<b>489 787 222</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	15	37 852 584	28 898 466
Andre fordringer		40 987 822	27 069 672
<b>Sum fordringer</b>		<b>78 840 406</b>	<b>55 968 138</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	9	31 703 243	29 213 222
<b>Sum investeringer</b>		<b>31 703 243</b>	<b>29 213 222</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	104 097 792	447 048 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>104 097 792</b>	<b>447 048 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>817 911 848</b>	<b>1 022 016 633</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 644 310 940</b>	<b>8 292 386 552</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,4	9 835 948	9 070 880
Overkurs	4	270 336 833	211 059 035
Ikke registrert kapitalforhøyelse			59 762 866
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 172 781</b>	<b>279 892 781</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	492 533 023	447 189 566
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>492 533 023</b>	<b>447 189 566</b>

Minoritetsinteresser	4	13 172 590	12 946 283
----------------------	---	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>785 878 394</b>	<b>740 028 630</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	439 649 902	400 832 328
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>439 649 902</b>	<b>400 832 328</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	15	1 490 000 000	1 515 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 640 767 620	5 319 295 272
Øvrig langsiktig gjeld	16	12 981 640	23 512 132
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 143 749 260</b>	<b>6 857 807 404</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 583 399 162</b>	<b>7 258 639 732</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	33 310 280	147 010 524
Leverandørgjeld		94 101 332	56 702 490
Betalbar skatt	13	2 359 469	2 082 502
Skyldige offentlige avgifter		16 875 284	12 380 470
Annen kortsiktig gjeld		128 387 018	75 542 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 033 383</b>	<b>293 718 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 858 432 545</b>	<b>7 552 357 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 644 310 939</b>	<b>8 292 386 552</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 846885

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 388 940  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MERKANTILBYGG HOLDING AS  
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3  
0256 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vegard Kjos  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	5 599 579	5 725 488
Annen driftsinntekt	2,17	11 738	8 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 611 317</b>	<b>5 733 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5,6,12	10 269 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7,8	510 688	440 330
Annen driftskostnad	6,16	19 416 950	15 483 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 196 638</b>	<b>15 923 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 585 321</b>	<b>-10 190 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	16	168 668 528	209 112 726
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	16	49 204 290	16 479 245
Annen renteinntekt	16	4 439 010	13 915 558
Annen finansinntekt	16	94 373 482	5 958 640
Andel resultat i ANS	10	41 575 573	-22 580 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>358 260 883</b>	<b>222 885 272</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	16	311 124	6 871 782
Annen rentekostnad	16	210 503 667	185 027 952
Annen finanskostnad		5 803 931	13 046 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 618 722</b>	<b>204 946 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>141 642 161</b>	<b>17 938 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 671 683	1 296 255
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 432 373	-2 816 641



Overført mot fond for vurderingsforskjeller	30 952 784	9 269 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>110 385 157</b>	<b>6 452 465</b>



Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Aktiverte utviklingskostnader / rettigheter	8	1 415 040	1 206 377
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 415 040</b>	<b>1 206 377</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	84 914 001	50 944 051
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7,15	365 137	421 312
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 279 138</b>	<b>51 365 363</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	4 132 632 510	3 584 168 429
Lån til foretak i samme konsern	16	735 166 061	996 405 576
Investeringer i tilknyttet selskap	9	120 346 969	139 857 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	16 166 234	48 588 163
Andel i deltakerlignede selskap	10	591 945 377	525 506 267
Andre fordringer	16	146 161 885	87 116 843
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 742 419 036</b>	<b>5 381 643 247</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 829 113 214</b>	<b>5 434 214 987</b>

##### Omløpsmidler

###### Varer

Varer	14,15	0	517 551
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>517 551</b>

###### Fordringer

Kundefordringer	15	46 616	686 262
Fordring på konsernselskap	16	169 550 132	209 112 726
Fordringer konsernkonto	16	2 167 995 039	1 568 016 806
Andre kortsiktige fordringer		9 686 806	4 600 943
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 347 278 593</b>	<b>1 782 416 737</b>

###### Investeringer

Andre aksjer og verdipapirer	9	31 703 243	29 213 222
------------------------------	---	------------	------------



<b>Sum investeringer</b>		<b>31 703 243</b>	<b>29 213 222</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	67 963 444	417 027 096
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 963 444</b>	<b>417 027 096</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 446 945 280</b>	<b>2 229 174 606</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 276 058 494</b>	<b>7 663 389 593</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 4	9 555 948	9 070 880
Overkurs	4	270 336 833	211 059 035
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	59 762 866
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>279 892 781</b>	<b>279 892 781</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	4, 10	265 897 413	234 944 629
Annen egenkapital	4	744 163 657	672 741 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 010 061 070</b>	<b>907 685 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 289 953 851</b>	<b>1 187 578 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	662 753	6 160 519
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>662 753</b>	<b>6 160 519</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	15	1 490 000 000	1 515 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 030 633 943	4 562 863 466
Langsiktig konserngjeld	16	6 052 578	35 269 990
Annen langsiktig gjeld	16	4 273 097	15 120 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 530 959 618</b>	<b>6 128 253 502</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 531 622 371</b>	<b>6 134 414 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	33 310 280	30 289 615
Leverandørgjeld		3 049 064	5 416 332
Betalbar skatt	13	0	47 293
Skyldige offentlige avgifter		14 189	141 872
Kortsiktig konserngjeld	16	45 170 610	10 500 000
Gjeld konsernkonto	16	315 962 385	266 659 074
Annen kortsiktig gjeld		56 975 743	28 342 872



Sum kortsiktig gjeld	454 482 271	341 397 058
Sum gjeld	6 986 104 642	6 475 811 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 276 058 493	7 663 389 593



Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	368 931 633	384 005 235
Leieinntekter	2	483 771 721	449 439 351
Annen driftsinntekt	2,17	132 569 273	43 411 871
<b>Sum inntekter</b>		<b>985 272 627</b>	<b>876 856 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		223 379 271	213 976 147
Lønnskostnad	5,6,12	154 280 834	127 979 806
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7,8	124 277 400	124 169 278
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	0	-3 123 094
Annen driftskostnad	6,16	222 745 693	242 284 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>724 683 198</b>	<b>705 286 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 589 429</b>	<b>171 570 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat i tilknyttet selskap	9	15 741 405	13 423 146
Andel resultat i ANS	10	2 342 455	0
Annen renteinntekt	16	6 210 441	14 782 911
Annen finansinntekt	16	1 674 916	1 015 372
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 969 217</b>	<b>29 221 429</b>
Annen rentekostnad	16	226 873 991	224 613 280
Annen finanskostnad		5 846 125	13 468 309
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 720 116</b>	<b>238 081 589</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 750 899</b>	<b>-208 860 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>53 838 530</b>	<b>-37 290 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-32 193	-8 618 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 870 723</b>	<b>-28 671 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 870 723</b>	<b>-28 671 989</b>
Minoritetsinteresser		226 307	947 436
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>53 644 416</b>	<b>-29 619 425</b>



Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Aktiverte			
utviklingskostnader /			
rettigheter			
	8	4 043 976	3 835 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			
		<b>4 043 976</b>	<b>3 835 313</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og			
annen fast eiendom			
	7,15	6 901 580 971	6 458 720 961
Inventar og utstyr			
	7,15	42 911 585	55 258 960
Kunst			
	7,16	623 251 095	455 997 970
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>7 567 743 651</b>	<b>6 969 977 891</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i			
tilknyttet selskap			
	9	129 699 975	159 928 332
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet			
	16	16 366 234	48 688 163
Andel i deltakerlignede			
selskap			
	10	-44 317 006	
Andre aksjer			
	9	117 250	120 250
Andre fordringer			
	16	152 745 012	87 819 970
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>			
		<b>254 611 465</b>	<b>296 556 715</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>7 826 399 092</b>	<b>7 270 369 919</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			
	14,15	603 270 407	489 787 222
<b>Sum varer</b>			
		<b>603 270 407</b>	<b>489 787 222</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	15	37 852 584	28 898 466
Andre fordringer			
		40 987 822	27 069 672
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>78 840 406</b>	<b>55 968 138</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle			
instrumenter			
	9	31 703 243	29 213 222
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>31 703 243</b>	<b>29 213 222</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
	11	104 097 792	447 048 051



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 097 792	447 048 051
Sum omløpsmidler		817 911 848	1 022 016 633
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 644 310 940</b>	<b>8 292 386 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	9 835 948	9 070 880
Overkurs	4	270 336 833	211 059 035
Ikke registrert kapitalforhøyelse			59 762 866
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 172 781</b>	<b>279 892 781</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	492 533 023	447 189 566
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>492 533 023</b>	<b>447 189 566</b>
Minoritetsinteresser	4	13 172 590	12 946 283
<b>Sum egenkapital</b>		<b>785 878 394</b>	<b>740 028 630</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	439 649 902	400 832 328
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>439 649 902</b>	<b>400 832 328</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	15	1 490 000 000	1 515 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 640 767 620	5 319 295 272
Øvrig langsiktig gjeld	16	12 981 640	23 512 132
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 143 749 260</b>	<b>6 857 807 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 583 399 162</b>	<b>7 258 639 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	33 310 280	147 010 524
Leverandørgjeld		94 101 332	56 702 490
Betalbar skatt	13	2 359 469	2 082 502
Skyldige offentlige avgifter		16 875 284	12 380 470
Annen kortsiktig gjeld		128 387 018	75 542 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 033 383</b>	<b>293 718 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 858 432 545</b>	<b>7 552 357 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 644 310 939</b>	<b>8 292 386 552</b>



Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Generelt: Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Klassifisering: Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig. Inntekter og kostnader: Inntekter og kostnader bokføres når de er opptjent/påløpt i henhold til opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av utbytte/konsernbidrag fra datterselskap er konsistent med datterselskapene sine regnskap og medtas samme år det er avsatt i datterselskapene sine regnskap. Aksjer i datterselskap: Som datterselskap regnes selskap hvor morselskapet har bestemmende innflytelse, normalt over 50 % eierskap. Aksjer i datterselskap er i morselskapet bokført i henhold til kostmetoden. Se note 9 for oversikt over datterselskaper. Aksjer i tilknyttede selskap: Som tilknyttede selskap gjelder selskap hvor eierandelen er mellom 20-50%. Aksjer i tilknyttede selskap er i morselskapet bokført etter kostmetoden. I konsernregnskapet er investeringer i tilknyttede selskap bokført etter egenkapitalmetoden. Se note 9 for oversikt over tilknyttede selskap. Aksjer i andre selskap: Aksjer som er klassifisert som langsiktige bokføres etter kostmetoden. Ved verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Aksjer som er klassifisert som kortsiktige, som omsettes på børs og som inngår i en markedsportefølje blir vurdert til markedskurs 31.12. Urealisert gevinst/tap bokføres som finansinntekt/finanskostnad. Konsernet eier ingen kortsiktige aksjer som omsettes på børs pr 31.12.2021 eller 31.12.2020 Andeler i ansvarlige selskap: Investeringer i ansvarlige selskap (ANS) blir bokført etter egenkapitalmetoden. Andel av resultatet blir resultatført som andel overskudd ANS / andel underskudd ANS. Balanseført verdi utgjør kostpris med tillegg av andel resultat. Hvis balanseført verdi av andelene overstiger kostprisen på andelen blir differansen overført til fond for vurderingsforskjeller. Utbetalinger fra de ansvarlige selskapene reduserer balanseført verdi og fond for vurderingsforskjeller. Fordringer: Samtlige fordringer er vurdert til pålydende. Det gjøres avsetning for forventet tap på fordringer. Varelager: Varelager inkluderer prosjekter i arbeid ifbm utvikling av eiendommer og tomtområder. Alle kostnader som inngår i anskaffelsen og utviklingen av eiendommene inngår i varelageret, inkludert byggelånsrenter. Varelageret blir nedskrevet til forventet salgsverdi, såfremt denne er lavere enn anskaffelseskost. Det er ikke gjort nedskrivning i 2021 eller 2020. Varige driftsmidler: Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note Skatt: Årets skattekostnad består av betalbar skatt på årets skattemessige resultat og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier Konsernregnskap: Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Special Purpose Entities) der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av



stemmeberettiget kapital. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
5

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Note  
7

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

### Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------





Organisasjonsnr: 931 388 940  
MERKANTILBYGG HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Generelt: Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Klassifisering: Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig. Inntekter og kostnader: Inntekter og kostnader bokføres når de er opptjent/påløpt i henhold til opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av utbytte/konsernbidrag fra datterselskap er konsistent med datterselskapene sine regnskap og medtas samme år det er avsatt i datterselskapene sine regnskap. Aksjer i datterselskap: Som datterselskap regnes selskap hvor morselskapet har bestemmende innflytelse, normalt over 50 % eierskap. Aksjer i datterselskap er i morselskapet bokført i henhold til kostmetoden. Se note 9 for oversikt over datterselskaper. Aksjer i tilknyttede selskap: Som tilknyttede selskap gjelder selskap hvor eierandelen er mellom 20-50%. Aksjer i tilknyttede selskap er i morselskapet bokført etter kostmetoden. I konsernregnskapet er investeringer i tilknyttede selskap bokført etter egenkapitalmetoden. Se note 9 for oversikt over tilknyttede selskap. Aksjer i andre selskap: Aksjer som er klassifisert som langsiktige bokføres etter kostmetoden. Ved verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Aksjer som er klassifisert som kortsiktige, som omsettes på børs og som inngår i en markedsportefølje blir vurdert til markedskurs 31.12. Urealisert gevinst/tap bokføres som finansinntekt/finanskostnad. Konsernet eier ingen kortsiktige aksjer som omsettes på børs pr 31.12.2021 eller 31.12.2020 Andeler i ansvarlige selskap: Investeringer i ansvarlige selskap (ANS) blir bokført etter egenkapitalmetoden. Andel av resultatet blir resultatført som andel overskudd ANS / andel underskudd ANS. Balanseført verdi utgjør kostpris med tillegg av andel resultat. Hvis balanseført verdi av andelene overstiger kostprisen på andelen blir differansen overført til fond for vurderingsforskjeller. Utbetalinger fra de ansvarlige selskapene reduserer balanseført verdi og fond for vurderingsforskjeller. Fordringer: Samtlige fordringer er vurdert til pålydende. Det gjøres avsetning for forventet tap på fordringer. Varelager: Varelager inkluderer prosjekter i arbeid ifbm utvikling av eiendommer og tomteområder. Alle kostnader som inngår i anskaffelsen og utviklingen av eiendommene inngår i varelageret, inkludert byggelånsrenter. Varelageret blir nedskrevet til forventet salgsverdi, såfremt denne er lavere enn anskaffelseskost. Det er ikke gjort nedskrivning i 2021 eller 2020. Varige driftsmidler: Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note Skatt: Årets skattekostnad består av betalbar skatt på årets skattemessige resultat og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier Konsernregnskap: Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Special Purpose Entities) der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av



stemmeberettiget kapital. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

239.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## STYRETS ÅRSBERETNING 2021

### Merkantilbygg Holding AS

#### Virksomhetens art og tilholdssted

Merkantilbygg Holding AS utøver investering, drift, forvaltning, utvikling og salg av eiendom, samt investering i og forvaltning av kunst. Hovedkontoret ligger i Oslo. Konsernets eiendommer ligger hovedsakelig i Oslo-området, Geilo, Moss, Hønefoss, Hammerfest, Bergen og Stavanger. I tillegg driver konsernet med hotell- og apartmentsvirksomhet. Hotellvirksomheten finner sted på Geilo i Hol kommune gjennom Vestlia Resort AS, Bardøla Høyfjellshotell AS og Highland Lodge AS. Apartmentsvirksomheten drives gjennom Frogner House Apartments AS og har virksomhet i Oslo og Stavanger. Kunstsamlingen eies av de to datterselskapene Munch Gundersen Collection AS og Gundersen Collection Fine Art AS.

Konsernets resultater har også i 2021 vært påvirket av Covid-19 situasjonen. Hotell- og apartmentsvirksomheten har hatt perioder med nedstenginger og lavere utnyttelse. Dette har gjort det nødvendig med permittering av ansatte. Boligutleie-virksomheten har hatt stabil og god drift i 2021 og nye eiendommer er lagt til porteføljen.

2021 har vært et bra år for konsernets utviklingsprosjekter for salg. Salget har vært tilfredsstillende både innenfor bolig- og fritidsmarkedet. Salgstrinn 1 og 2 på leilighetsprosjektet Spro Havn er gjennomført med godt resultat. Videre har konsernet gjennom året lansert salgstrinn 3 på Highland Lodge Fjellandsby og med det er hele prosjektet i salg. Bardøla Høyfjellshotell stengte i 2021 og deler av hotellet har blitt solgt ut som leiligheter. Solgte leiligheter har blitt overlevert i 2021 og resten vil bli overlevert i 2022.

Konsernet ervervet i 2021 ytterligere eiendommer med utviklingspotensial i Oslo, Geilo, Stavanger, Hammerfest, Bergen og Skien.

Som et ledd i konsernets ønske om innovasjon og effektivisering av virksomheten er konsernet fra og med 2020 innvilget flerårig FOU støtte via skatteFUNN.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets samlede omsetning i 2021 beløp seg til kr. 985,3 mill. Dette tilsvarer en økning på kr. 108,4 mill. (+12,4%) fra 2020, da omsetningen var kr. 876,9 mill. Årsresultatet etter skatt for konsernet har økt med kr. 82,6 mill., fra et negativt resultat på kr. 28,7 mill. i 2020, til et positivt resultat på kr. 53,8 mill. i 2021. Minoritetens andel av årsresultatet i 2021 var kr. 0,2 mill., mot kr. 0,9 mill. i 2020.

Morselskapets omsetning gikk ned med kr. 0,1 mill., fra kr. 5,7 mill. i 2020, til kr. 5,6 mill. i 2021. Morselskapets årsresultat økte med kr. 103,9 mill., fra et resultat i 2020 på kr. 6,5 mill., til kr. 110,4 mill. i 2021.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021 i konsernet var negativ med kr. 9,5 mill., sammenlignet med positiv effekt på kr. 47,5 mill. i 2020. Investeringsaktiviteter bidro i



2021 med en negativ kontantstrøm på kr. 708,6 mill., mot en negativ kontantstrøm på kr. 761,8 mill. i 2020. Konsernets finansieringsaktiviteter ga i 2021 en positiv kontantstrøm på kr. 375,2 mill., sammenlignet med en positiv kontantstrøm på kr. 959,0 mill. i 2020.

De samlede investeringene i driftsmidler i konsernet i 2021 beløp seg til kr. 1 058,0 mill. (kr. 801,5 mill. i 2020). Dette fordeler seg på fast eiendom og tomter med kr. 872,3 mill. (kr. 666,9 mill. i 2020), inventar og utstyr med kr. 9,9 mill. (kr. 17,6 mill. i 2020), og kunst med kr. 175,8 mill. (kr. 117,0 mill. i 2020).

Konsernets likviditetsbeholdning var kr. 104,1 mill. pr. 31. desember 2021 mot kr. 447,0 mill. pr. 31. desember 2020. Konsernets kortsiktige gjeld pr. 31. desember 2021 utgjorde 3,5% av samlet gjeld i konsernet (3,9% i 2020). Konsernets finansielle stilling anses å være tilfredsstillende.

Totalkapitalen for konsernet var ved utgangen av 2021 på kr. 8 644,3 mill., mot kr. 8 292,4 mill. ved utgangen av 2020. Egenkapitalandel for konsernet pr. 31. desember 2021 var 9,1% mot 8,9% i 2020.

Morselskapet hadde en total kapital på kr. 8 276,1 mill. ved utgangen av 2021 sammenlignet med kr. 7 663,4 mill. ved utgangen av 2020. Bokført egenkapitalandel i morselskapet var 15,6% pr. 31. desember 2021 sammenlignet med 15,5% i 2020.

## **Fremtidig utvikling**

Konsernets eiendommer har jevnt over lange og gode leiekontrakter som gir stabil kontantstrøm. Det jobbes kontinuerlig med å skaffe best mulige leietakere til konsernets eiendommer og å oppgradere eksisterende eiendommer for å forbedre løpende avkastning. I 2021 er det også investert i ytterligere eiendommer med utviklingspotensial som ventes å gi god langsiktig avkastning.

Høsten 2022 starter byggingen av boligprosjektet Spro Havn i Nesodden kommune. Salg av trinn 3 med ytterligere 60 leiligheter er planlagt sommer 2022. Overtakelser for trinn 1 og 2 ventes å kunne skje høsten 2024. I boligprosjektet Verkslia i Moss er det planlagt byggestart på siste del trinn 2 høsten 2022. Denne delen av prosjektet består av 8 hus. 22 hus er overlevert i 2021. Det arbeides videre med bygging og salg i Lyseren Strandpark i Enebakk, der 3 enheter ble solgt med oppgjør i 2021.

På Geilo vil utbyggingen på Bardøla og deler av Highland Lodge Fjellandsby ferdigstilles i løpet av 2022. Byggingen av Highland Lodge Fjellandsby startet i 2020 og overlevering av trinn 1 ventes i løpet av q2/q3 2022 og for trinn 2 fra q2 2023, mens siste del vil ferdigstilles i 2024.

Konsernets strategi underbygger fortsatt lønnsom vekst og verdiutvikling.

## **Finansiell risiko**

### *Markedsrisiko*

Konsernets virksomhet er eksponert for endringer i rentenivået, da ca. 68,6% av pantegjelden har flytende rente (66,4% i 2020). Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernet har et bevisst forhold til risikoen,



og vektet durasjonen i sikringsforretninger er pr. årsslutt 2021 på 3,4 år. Ytterligere sikringer vurderes fortløpende.

#### *Kreditrisiko*

Konsernets motpartsrisiko vurderes lav pga. høy grad av diversifisering, spesielt mot leietakersiden. Det har også historisk sett har vært lave tap på fordringer. Konsernet har også et bevisst forhold til å spre forfallsrisiko på sin låneportefølje.

#### *Likviditetsrisiko*

Likviditeten i virksomheten anses å være god. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Konsernet har høy aktivitet og likviditeten følges tett.

### **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i konsernets driftsselskaper i 2021 lå på mellom 4,0 og 14,0%, mot mellom 1,1 og 2,6% i 2020. Økningen skyldes noe langtidsfravær samt koronapandemien. Det har i løpet av året ikke forekommet, eller blitt rapportert, alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i større materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

### **Likestilling og diskriminering**

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet har i sin policy innarbeidet forholdet rundt likestilling og diskriminering som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn eller diskriminering i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Konsernet hadde 370 ansatte pr. 31. desember 2021, fordelt på 151 menn og 219 kvinner. Det var i 2021 sysselsatt 239,0 årsverk i konsernet (236,4 i 2020). Styret består av 3 menn og 1 kvinne.

### **Miljø og bærekraft**

Merkantilbygg skal være en ansvarlig og bærekraftig eiendomsbesitter og -utvikler, og har laget et rammeverk for sine ambisjoner innenfor området. Konsernet legger vekt på at alle offentlige miljøkrav blir etterlevd, at kontrollrutiner er etablert og at disse fungerer som forutsatt. Vestlia Resort AS og Bardøla Høyfjellshotell AS som begge er beliggende på Geilo, er Miljøfyrtårn sertifiserte.

### **Hendelser etter balansedag**

Situasjonen rundt Covid-19-viruset påvirket fortsatt konsernets hotell- og apartmentsvirksomhet rundt årsskiftet 2021/22, men det har ikke vært nødvendig med permitteringer. Etter gjenåpningen har booking situasjonen utviklet seg meget positivt.

Selv om rentenivået fortsatt er lavt i historisk forstand, har rentemarkedet utviklet seg negativt hittil i 2022. Dette har negativ effekt for konsernets rentekostnader knyttet til de pantelån som har flytende rente.



Konsernet har i løpet av første tertial av det nye året ervervet eiendommer i Oslo, Stavanger, Hønefoss og Bergen.

Merkantilbygg AS har i februar 2022 blitt stevnet av en ansatt som anfører å være de facto avskjediget/oppsagt, subsidiært formuriktig endringsoppsagt, og med påstand om ugyldighet og erstatning. Saken er berammet for Oslo tingrett i juni 2022.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Merkantilbygg Holding AS med selskaper har tegnet styreansvarsforsikring i AIG. Forsikringen omfatter styremedlemmer, daglig leder og ledelsen og dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse fra en eller flere av disse.

### Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i Merkantilbygg Holding AS:

Overføres fond for vurderingsforskjeller	kr.	30 952 784,-
Overføres til annen egenkapital	kr.	79 432 373,-
<b>Totalt disponert</b>	<b>kr.</b>	<b>110 385 157,-</b>

Oslo, 30. april 2022

Rune Bjerke  
Styrets leder

Pål Georg Gundersen  
Styremedlem

Kari Olrud Moen  
Styremedlem

Tom Vidar Rygh  
Styremedlem

Ole Anders Engebretsen  
Daglig leder



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

**Bjerke, Rune**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.32.54

**Engebretsen, Ole Anders**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.41.05

**Gundersen, Pål Georg**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.41.49

**Moen, Kari Elisabeth Olrud**

Norwegian BankID

01.05.2022 22.45.49

**Rygh, Tom Vidar**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.51.53

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS  
Støperiveien 26, postboks 123  
2011 Strømmen, Norway  
Telefon: +47 63 89 46 60  
E-post: post@myrdahl-sveen.no  
www.myrdahl-sveen.no  
Foretaksregisteret  
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Merkantilbygg Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Merkantilbygg Holding AS sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet, som viser et overskudd på kr 110 385 157, 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, og
- konsernregnskapet, som viser et overskudd på kr 53 870 724, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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.

 **Revisorgruppen**  
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

**Revisors beretning 2021**  
Merkantilbygg Holding AS

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Strømmen, 30. april 2022  
**Myrdahl og Sveen AS**

Morten Rugtvedt  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

01.05.2022 22.56.07

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap 2021**

**Konsernet  
Merkantilbygg Holding AS**

Org.nr. 931 388 940



<b>Merkantilbygg Holding AS</b>					
<b>Resultatregnskap</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2020</b>	<b>2021</b>		<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
0	0	Salgsinntekter	2	368 931 633	384 005 235
5 725 488	5 599 579	Leieinntekter	2	483 771 721	449 439 351
8 316	11 738	Andre driftsinntekter	2,17	132 569 273	43 411 871
<b>5 733 804</b>	<b>5 611 317</b>	<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>985 272 627</b>	<b>876 856 457</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
0	0	Forbruk av varer og tjenester		223 379 271	213 976 147
0	10 269 000	Lønn og sosiale kostnader	5,6,12	154 280 834	127 979 806
440 330	510 688	Ordinære avskrivninger	7,8	124 277 400	124 169 278
0	0	Nedskrivning driftsmidler	7	0	-3 123 094
15 483 600	19 416 950	Andre driftskostnader	6,16	222 745 693	242 284 167
<b>15 923 930</b>	<b>30 196 638</b>	<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>724 683 198</b>	<b>705 286 304</b>
<b>-10 190 126</b>	<b>-24 585 321</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>260 589 429</b>	<b>171 570 153</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
13 915 558	4 439 010	Renteinntekter	16	6 210 441	14 782 911
16 479 245	49 204 290	Renteinntekter konsern	16	0	0
209 112 726	168 668 528	Inntekt på investering i datterselskap	16	0	0
5 958 640	94 373 482	Andre finansinntekter	16	1 674 916	1 015 372
-22 580 897	41 575 573	Andel resultat i ANS	10	2 342 455	0
0	0	Andel resultat i tilknyttet selskap	9	15 741 405	13 423 146
-185 027 952	-210 503 667	Rentekostnader	16	-226 873 991	-224 613 280
-6 871 782	-311 124	Rentekostnader konsern	16	0	0
-13 046 692	-5 803 931	Andre finanskostnader		-5 846 125	-13 468 309
<b>17 938 846</b>	<b>141 642 161</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-206 750 899</b>	<b>-208 860 161</b>
<b>7 748 720</b>	<b>117 056 840</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>53 838 531</b>	<b>-37 290 007</b>
1 296 255	6 671 683	Skattekostnad	13	-32 193	-8 618 018
<b>6 452 465</b>	<b>110 385 157</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>53 870 724</b>	<b>-28 671 989</b>
		Minoritetens andel av årsresultatet		226 307	947 436
		<b>ÅRETS RESULTAT ETTER MINORITET</b>		<b>53 644 417</b>	<b>-29 619 425</b>
<b>DISPONERINGER</b>					
0	0	Avsatt til utbytte			
-2 816 641	79 432 373	Overført annen egenkapital			
9 269 106	30 952 784	Overført mot fond for vurderingsforskjeller			
<b>6 452 465</b>	<b>110 385 157</b>	<b>SUM DISPONERINGER</b>			

**Merkantilbygg Holding AS****Balanse**

Morselskap		EIENDELER	Noter	Konsern	
2020	2021			2021	2020
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
1 206 377	1 415 040	Aktiverte utviklingskostnader / rettigheter	8	4 043 976	3 835 313
50 944 051	84 914 001	Eiendom	7,15	6 901 580 971	6 458 720 961
421 312	365 137	Inventar og utstyr	7,15	42 911 585	55 258 960
0	0	Kunst	7,16	623 251 095	455 997 970
3 584 168 429	4 132 632 510	Aksjer i datterselskaper	9	0	0
996 405 576	735 166 061	Lån til konsernselskap	16	0	0
525 506 267	591 945 377	Andel i deltakerlignede selskap	10	-44 317 006	0
139 857 969	120 346 969	Investering i tilknyttet selskap	9	129 699 975	159 928 332
48 588 163	16 166 234	Lån til tilknyttet selskap	16	16 366 234	48 688 163
0	0	Andre aksjer	9	117 250	120 250
87 116 843	146 161 885	Andre langsiktige fordringer	16	152 745 012	87 819 970
<b>5 434 214 987</b>	<b>5 829 113 214</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 826 399 091</b>	<b>7 270 369 919</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
517 551	0	Varebeholdning	14,15	603 270 407	489 787 222
686 262	46 616	Kundefordringer	15	37 852 584	28 898 466
209 112 726	169 550 132	Fordring på konsernselskap	16	0	0
1 568 016 806	2 167 995 039	Fordringer konsernkonto	16	0	0
4 600 943	9 686 806	Andre kortsiktige fordringer		40 987 822	27 069 672
29 213 222	31 703 243	Andre aksjer og verdipapirer	9	31 703 243	29 213 222
417 027 096	67 963 444	Kasse og bank	11	104 097 792	447 048 051
<b>2 229 174 606</b>	<b>2 446 945 280</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>817 911 848</b>	<b>1 022 016 633</b>
<b>7 663 389 593</b>	<b>8 276 058 494</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 644 310 939</b>	<b>8 292 386 552</b>



<b>Merkantilbygg Holding AS</b>						
<b>Balanse</b>						
Morselskap		EGENKAPITAL OG GJELD		Konsern		
2020	2021		Noter	2021	2020	
<b>EGENKAPITAL</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
9 070 880	9 555 948	Aksjekapital	3,4	9 835 948	9 070 880	
211 059 035	270 336 833	Overkurs	4	270 336 833	211 059 035	
59 762 866	0	Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	59 762 866	
<b>279 892 781</b>	<b>279 892 781</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 172 781</b>	<b>279 892 781</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>						
234 944 629	265 897 413	Fond for vurderingsforskjeller	4,10	0	0	
672 741 104	744 163 657	Annen egenkapital	4	492 533 023	447 189 566	
<b>907 685 733</b>	<b>1 010 061 070</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>492 533 023</b>	<b>447 189 566</b>	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Minoritetsinteresser</b>	4	<b>13 172 590</b>	<b>12 946 283</b>	
<b>1 187 578 514</b>	<b>1 289 953 851</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>785 878 393</b>	<b>740 028 629</b>	
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>						
6 160 519	662 753	Utsatt skatt	13	439 649 902	400 832 328	
1 515 000 000	1 490 000 000	Obligasjonslån	15	1 490 000 000	1 515 000 000	
4 562 863 466	5 030 633 943	Pantelån	15	5 640 767 620	5 319 295 272	
35 269 990	6 052 578	Langsiktig gjeld til konsern	16	0	0	
15 120 046	4 273 097	Annen langsiktig gjeld	16	12 981 640	23 512 132	
<b>6 134 414 021</b>	<b>6 531 622 371</b>	<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 583 399 162</b>	<b>7 258 639 732</b>	
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>						
30 289 615	33 310 280	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	33 310 280	147 010 524	
5 416 332	3 049 064	Leverandørgjeld		94 101 332	56 702 490	
47 293	0	Betalbar skatt	13	2 359 469	2 082 502	
141 872	14 189	Skyldige offentlige avgifter		16 875 284	12 380 470	
10 500 000	45 170 610	Gjeld til konsernselskap	16	0	0	
266 659 074	315 962 385	Gjeld konsernkonto	16	0	0	
0	0	Avsatt til utbytte		0	0	
28 342 872	56 975 743	Annen kortsiktig gjeld		128 387 018	75 542 204	
<b>341 397 058</b>	<b>454 482 271</b>	<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>275 033 383</b>	<b>293 718 190</b>	
<b>7 663 389 593</b>	<b>8 276 058 493</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 644 310 939</b>	<b>8 292 386 552</b>	

Oslo, 30. april 2022

Ole Anders Engebretsen  
Daglig lederRune Bjerke  
Styrets lederTom Vidar Rygh  
StyremedlemPål Georg Gundersen  
StyremedlemKari Elisabeth Olrud Moen  
Styremedlem



## Merkantilbygg Holding AS Kontantstrømoppstilling

Oppstillingen er en systematisk oversikt som viser hvordan virksomheten i løpet av året er tilført finansielle midler og hvordan disse midlene er anvendt. Kontantstrømsoppstillingen skal gi et bilde av periodens utvikling i finansiering, investering og likviditet.

Morselskap			Konsern	
2020	2021	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2021	2020
7 748 720	117 056 840	Resultat før skatter	53 838 531	-37 290 007
0	-47 293	Betalte skatter	-2 373 978	-1 394 522
440 330	510 688	Avskrivninger og nedskrivninger	124 277 400	121 046 184
0	0	Resultatandel investering i tilknyttet selskap	-15 741 405	-13 423 146
-209 112 726	-168 668 528	Inntektsført konsernbidrag fra datter	0	0
22 580 897	-41 575 573	Resultatandel investering i ansvarlig selskap	-2 342 455	0
200 000	-67 867 866	Tap/-gevinst ved avgang investering i aksjer	0	200 000
0	0	Tap/-gevinst ved avgang driftsmidler	-101 578 982	2 657 391
-517 551	517 551	Endring varelager	-113 483 185	-6 065 161
-225 601	639 646	Endring kundefordringer	-8 722 666	19 926 149
325 278	-2 367 268	Endring leverandører	39 388 764	-41 938 594
-5 121 578	3 560 125	Endring i andre tidsavgrensingsposter	17 197 666	3 775 247
<b>-183 682 231</b>	<b>-158 241 678</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasj. aktiviteter</b>	<b>-9 540 310</b>	<b>47 493 541</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-379 866 697	-515 181 007	Investeringer i datterselskap	0	0
43 676 401	30 529 329	Salg av datterselskap	0	0
-40 414 750	19 511 000	Salg/-kjøp i tilknyttede selskap	45 969 762	-40 292 398
137 838 874	12 475 000	Utbetalinger/-innbetaling ansvarlig selskap	12 500 000	0
0	-2 490 021	Salg/-kjøp av andre aksjer og verdipapirer	-2 487 021	0
-79 389 163	-109 701 178	Utlån til konsernselskap	0	0
28 604 694	32 421 929	Utlån til tilknyttede selskap	32 321 929	28 504 694
-6 365 029	-59 045 042	Utlån til andre	-64 925 042	-5 947 730
-120 164 292	-34 633 126	Utbet. ved kjøp av driftsmidler	-1 003 211 137	-760 299 363
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	271 250 939	16 217 309
<b>-416 079 962</b>	<b>-626 113 116</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsakt.</b>	<b>-708 580 570</b>	<b>-761 817 488</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
350 427 857	467 770 477	Inn/-nedbetalinger av langsiktig gjeld	451 026 763	366 078 454
-25 000 000	-25 000 000	Nedbetaling obligasjonslån	-25 000 000	-25 000 000
600 000 000	0	Opptak obligasjonslån	0	600 000 000
-9 689 312	3 020 665	Inn/-nedbetalinger av kortsiktig lån	-50 856 142	17 874 501
-51 368 295	-10 500 000	Utbetalt konsernbidrag	0	0
0	0	Utbetalt utbytte	0	0
<b>864 370 250</b>	<b>435 291 142</b>	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsakt.</b>	<b>375 170 621</b>	<b>958 952 955</b>
264 608 057	-349 063 652	Netto kontantstrøm for perioden	-342 950 259	244 629 008
152 419 039	417 027 096	Beholdning av kasse og bank 01.01	447 048 051	202 419 043
<b>417 027 096</b>	<b>67 963 444</b>	<b>Beholdning av kasse og bank 31.12</b>	<b>104 097 792</b>	<b>447 048 051</b>



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

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

#### Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

#### Inntekter og kostnader

Inntekter og kostnader bokføres når de er opptjent/påløpt i henhold til opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av utbytte/konsernbidrag fra datterselskap er konsistent med datterselskapene sine regnskap og medtas samme år det er avsatt i datterselskapene sine regnskap.

#### Aksjer i datterselskap

Som datterselskap regnes selskap hvor morselskapet har bestemmende innflytelse, normalt over 50 % eierskap. Aksjer i datterselskap er i morselskapet bokført i henhold til kostmetoden. Se note 9 for oversikt over datterselskaper.

#### Aksjer i tilknyttede selskap

Som tilknyttede selskap gjelder selskap hvor eierandelen er mellom 20-50%. Aksjer i tilknyttede selskap er i morselskapet bokført etter kostmetoden. I konsernregnskapet er investeringer i tilknyttede selskap bokført etter egenkapitalmetoden. Se note 9 for oversikt over tilknyttede selskap.

#### Aksjer i andre selskap

Aksjer som er klassifisert som langsiktige bokføres etter kostmetoden. Ved verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi.

Aksjer som er klassifisert som kortsiktige, som omsettes på børs og som inngår i en markedsportefølje blir vurdert til markedskurs 31.12.

Urealisert gevinst/tap bokføres som finansinntekt/finanskostnad. Konsernet eier ingen kortsiktige aksjer som omsettes på børs pr 31.12.2021 eller 31.12.2020.

#### Andeler i ansvarlige selskap

Investeringer i ansvarlige selskap (ANS) blir bokført etter egenkapitalmetoden. Andel av resultatet blir resultatført som andel overskudd ANS / andel underskudd ANS. Balanseført verdi utgjør kostpris med tillegg av andel resultat. Hvis balanseført verdi av andelen overstiger kostprisen på andelen blir differansen overført til fond for vurderingsforskjeller. Utbetalinger fra de ansvarlige selskapene reduserer balanseført verdi og fond for vurderingsforskjeller.

#### Fordringer

Samtlige fordringer er vurdert til pålydende. Det gjøres avsetning for forventet tap på fordringer.

#### Varelager

Varelager inkluderer prosjekter i arbeid ifbm utvikling av eiendommer og tomteområder. Alle kostnader som inngår i anskaffelsen og utviklingen av eiendommene inngår i varelageret, inkludert byggelånsrenter. Varelageret blir nedskrevet til forventet salgsverdi, såfremt denne er lavere enn anskaffelseskost. Det er ikke gjort nedskrivning i 2021 eller 2020.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

#### Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt på årets skattemessige resultat og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

#### Konsernregnskap

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Special Purpose Entities) der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital.

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### Konsernsammensetning

Konsernregnskapet for 2021 består av selskapene (eiet 100 % direkte eller indirekte hvis ikke annet er angitt):

Merkantilbygg Holding AS	Hanstengate 7 ANS	Seildukgaten 1 BRL
Akersgaten 73B-E AS	Hegdehaugen Eiendomsselskab AS	Silur Eiendom AS
Ankerveien 12 AS	Hegdehaugsveien 30 AS	Silurveien 12 AS
Arbinsgate 3 AS	Hegdehaugsveien 32 AS	Silurveien 14 AS
Bakkestølvegen 81 AS	Helgesensgate 1 AS	Silverton AS
Bardøla Fjelltun AS	Henrik Ibsens gate 8 AS	Skovveien 8 ANS
Bardøla Høyfjellshotell AS	HHV32 AS	Skovveien 12 AS
Bardølavegen 33 AS	Highland Lodge AS	Slemdalsveien 63 AS
Bjørnveien AS	Highland Lodge Fjellandsby AS - eiet 75 %	Slemdalsveien 63 Restaurant AS
Blekebakkevegen 3 AS	Holmenveien 11 AS	Sorgenfrigaten 4 AS
Bogstadveien 9B Eiendom AS	HM Haugen AS	Sorgenfrigaten 16 AS
Brodergården AS	Hotel Park Inn AS	Spro Havn AS
Bygdøy Alle 21 AS	Huitfeldtsgate 19 BRL	Spro Havn B3 Næring AS
Bygdøy Alle 39 AS	Høyt & Lavt Multitjenester Skien AS	Spro Havn Næring Barnehage AS
Camilla Collets vei 10 DA	Ibsengt 4 Moss AS	Spro Havn Næring Forretning AS
City Housing Hetlandsgata AS	Ibsenkvaralet Moss AS	St. Olavs gate 2 AS
City Housing Hinna AS	Industrigaten 46 AS	St Olavs gate 4 AS
City Housing Lagård AS	Kiøsterudgården AS	Storgata 41 Moss AS
City Housing Langgaten AS	Korsgata 25 AS	Søndre Rød AS
City Housing Schivesgate AS	Krusesgt 8 AS	Søndre Rød Brl
Colbjørnsensgt 1 AS	Kyrkjevegen 7 AS	Søndre Torv 4 AS
Colbjørnsens gate 3 AS	Lienveien 11 AS	Sørkedalsveien 3-5 AS
Conradis gate 6 AS	Lienveien 11 Restaurant AS	Team Geilo AS
Dal Leir AS - eiet 70 %	Lyseren Strandpark AS - eiet 60 %	Telemarksgata 8 AS
Dal Utvikling AS - eiet 70 %	Løvenskioldsgate 1 AS	Theresesgate 20 AS
Damvokteren AS	Melkøyveien Hammerfest AS	Theresesgate 32/34 B ANS
Drammensveien 82 AS	Merkantilbygg AS	Tollboden Porsgrunn AS
Elvebredden Moss AS	Moss Marina AS	Torggata 6 AS
Erling Skjalgssonsgate 19 AS	Moss Næringspark Jeley AS	Torggata 11 AS
Fileflow AS	Moss Sentrum Eiendom AS	Tromsøgata 8 AS
Fosseveien 9 AS	Munch Gundersen Collection AS	Ullevålsveien 1 AS
Frogner House Apartments AS	Niels Juelsgate 31 AS	Underhaugsveien 15 AS
Frogner House Norum AS	Nordsiden Eiendom AS	Uranienborgvn 12 ANS
Frydenlundsgate 2 AS	Nye Havdalsvegen 25 AS	Verkslia AS
Frydenlundgate 6 AS	Nye Havdalsvegen 47 AS	Vesleslåtvegen 1 AS
Frøyas Gate 9 AS	Nye Myhregarden Hotel AS	Vestlia Resort AS
Gardeveien 2 AS	Odinsgate 16 ANS	Vetrlidsalmenningen 6 AS
Geilogruppen AS	Oscarsgt 86 AS	Vogtsgate 48 AS
Geilovegen 10 AS	Parkkvaralet AS	Waldemar Thranesgate 6 AS
Geilovegen 23-25 AS	Prinsens Gate 6 Moss AS	Waldemar Thranesgate 10 AS
Gierløw Meyersgate 6 ANS - eiet 87,5 %	Refstadveien 50 AS	Wdm Thranesgate 4 AS
Grimi Mølle AS	Risvollen AS	Wilhelmsgate 3 AS
Grimi Mølle 1-4 Etg ANS	Risvollen KS	Øvre Smestadvei 1 AS
Gundersen Collection Fine Art AS	Risvollen Drift AS	Øvre Smestadvei 1B Brl
Gustav Bloms Gate 4-6-8 AS	Rosenlundgata 9B AS	Øvre Smestadvei Bolig Holding AS
H19 Andeler AS	Seildukgata 23 AS	
<b>Tilknyttede selskap: (der alle er eiet med 50,0%)</b>		
AM Utleie AS	Helgesensgate 12-14 Holding AS	Sjøgata 8-10 AS
Erling Skjalgssonsgate 24 Holding AS	Kronstad Stasjon AS	Smakeriet Geilo AS
Falbesgate 5 DA	Langarinden Utvikling AS	Verkgaten 31 Holding AS
Gartnerløkken Eiendom AS	Langgata 64 AS	Vestgrensa Holding AS
Geilo Booking AS	Niels Henrik Abels vei 2 AS	
Geilo Lufthavn Dagali AS	Salhusveien 90 AS	



## Merkantilbygg Holding AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Endringer i konsernet i 2021

Konsernet har i 2021 ervervet 100% av aksjene i Akersgaten 73B-E AS, Blekebakkevegen 3 AS, Brodergården AS, Bygdøy Alle 21 AS, City Housing Hetlandsgata AS, City Housing Hinna AS, City Housing Lagård AS, City Housing Langgaten AS, City Housing Schivesgate AS, Conradis gate 6 AS, Hegdehaugsveien 30 AS, Henrik Ibsens gate 8 AS, Høyt & Lavt Multitjenester Skien AS, Telemarksgata 8 AS, Torggata 6 AS, Torggata 11 AS, Vetridsalmenningen 6 AS.

Konsernet har i 2021 stiftet de 100% eide selskapene Bardøla Fjelltun AS, Melkøyveien Hammerfest AS, Søndre Rød Brl og Team Geilo AS. Datterselskapet Spro Havn AS har innfusjonert datterselskapene Spro Havn B1 T1 Brl, Spro Havn B1 T2 Brl, Spro Havn B1 T3 Brl, Spro Havn B1 P1 Brl, Spro Havn B1 P2 Brl, Spro Havn B1 P3 Brl, Spro Havn B1 P4 Brl, Spro Havn B2 T1 Brl, Spro Havn B2 T2 Brl, Spro Havn B2 T3 Brl, Spro Havn B2 P1 Brl, Spro Havn B2 P2 Brl, Spro Havn B2 P3 Brl, Spro Havn B2 P4 Brl, Spro Havn FS2FS3 Brl, Spro Havn FS4 Brl, Spro Havn FS5FS6 Brl og Spro Havn B3 Bolig Brl. Datterselskapet Gundersen Collection Fine Art AS har innfusjonert søsterselskapet Balketo AS. Datterselskapet Lienveien 11 AS har innfusjonert søsterselskapet Lienveien 21 AS.

Konsernet har vært med på å stifte 50% eide Smakeriet Geilo AS. Konsernet har solgt 100% av aksjene i Dronningens gate 16 Moss AS, Gudes gate 1 Moss AS, Gudes gate 5 AS, Gudesgate 10 AS, Gudes gate 12 AS, Henrich Gerners gate 7 AS, Henrich Gerners gate 9 AS, Møllergata 1 Moss AS, Th Petersonsgate 4 AS og Th. Petersonsgate 6 AS. Konsernet har solgt 50% av andelene i Falbesgate 5 DA og 50% av aksjene i Geilo Booking AS.

#### Endringer i konsernet i 2020

Konsernet har i 2020 ervervet 100% av aksjene i Balketo AS, HM Haugen AS, Industrigaten 46 AS, Nordsiden Eiendom AS, Sorgenfrigaten 4 AS, Søndre Torv 4 AS, Wdm Thranesgate 4 AS, Waldemar 4 Søster AS, Øvre Smestadvei 1 AS og Øvre Smestadvei Bolig Holding AS.

Konsernet har i 2020 stiftet de 100% eide selskapene Nye Havsdalsvegen 25 AS, Tollboden Porsgrunn AS og Tromsøgata 8 AS. Morselskapet har fisjonert ut de 100% eide datterselskapene Munch Gundersen Collection AS og Gundersen Collection Fine Art AS. Datterselskapet Arbinsgate 3 AS har innfusjonert datterselskapet Arbinsgate 5 AS. Datterselskapet Wdm Thranesgate 4 AS har innfusjonert datterselskapet Waldemar 4 Søster AS. Datterselskapet (nye) Highland Lodge AS har innfusjonert datterselskapet (gamle) Highland Lodge AS. Datterselskapet Stølsvegen 3 AS har skiftet navn til Geilovegen 10 AS. Datterselskapet Vestfla Lodge AS har skiftet navn til Highland Lodge Fjellandsby AS.

Konsernet har vært med på å stifte 50% eide Helgesensgate 12-14 Holding AS og Verksgaten 31 Holding AS. Konsernet har ervervet 50% av aksjene i Geilo Luffhavn Dagali AS, Langarinden Utvikling AS og Langgata 64 AS.

#### NOTE 2 VIRKSOMHETSOMRÅDER

Konsernets virksomhetsområder er i all hovedsak administrasjon/utleie av eiendom, hotellvirksomhet og apartmentvirksomhet.

Spesifikasjon av inntektene på de forskjellige virksomhetsområdene:	Konsern	
	2021	2020
Hotellvirksomhet	142 826 173	156 198 053
Apartmentvirksomhet	156 455 350	126 202 972
Utleie og administrasjon av eiendom	327 316 371	323 236 379
Salg av utviklingsprosjekter	171 804 551	212 263 051
Gevinst ved salg av datterselskap	105 344 419	0
Andre inntekter, se note 17	81 525 763	58 956 002
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>985 272 627</b>	<b>876 856 457</b>

#### NOTE 3 AKSJER, AKSJEIEERE

Selskapets aksjekapital består pr 31.12.2021 av 100 A-aksjer, 99 900 B-aksjer og 3 869 preferanseaksjer hver pålydende kr 92,00, total aksjekapital utgjør kr 9 555 948.

Hver A-aksje har 2 000 stemmer, mens hver B-aksje og P-aksje har 1 stemme.

P-aksjene har fortrinnsrett til et årlig utbytte på 2,16 % av tegningsbeløpet, regnet fra 20. desember 2011.

For øvrig er aksjene likestilt.

Aksjeeiere pr 31.12.2021:		A-aksjer	B-aksjer	P-aksjer	Eierandel	Stemmerett
Pål Georg Gundersen	Styremedlem	100	0	0	0,10 %	65,84 %
P. G. Gundersen Gruppen AS	1)	0	99 900	0	96,18 %	32,89 %
Toleli AS	1)	0	0	391	0,38 %	0,13 %
Cam Invest AS	2)	0	0	1 739	1,67 %	0,57 %
Cec Invest AS	2)	0	0	1 739	1,67 %	0,57 %
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>99 900</b>	<b>3 869</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

1) Styremedlem er nærstående med P. G. Gundersen Gruppen AS og Toleli AS.

2) Cam Invest AS og Cec Invest AS er eiet av nærstående til styremedlem.



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 4 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksje- kapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforh.	Fond for vurd.forskj.	Annen EK	Total EK
31.12.2020	9 070 880	211 059 035	59 762 866	234 944 629	672 741 104	1 187 578 514
Korreksjon IB feil tidligere år	0	0	0	0	-8 009 820	-8 009 820
Gjennomført kapitalforhøyelse	485 068	59 277 798	-59 762 866	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	110 385 157	110 385 157
Overføring fond for vurd.forskj.	0	0	0	30 952 784	-30 952 784	0
<b>31.12.2021</b>	<b>9 555 948</b>	<b>270 336 833</b>	<b>0</b>	<b>265 897 413</b>	<b>744 163 657</b>	<b>1 289 953 851</b>

Konsern	Egenkapital
31.12.2020	740 028 629
Korreksjon IB feil tidligere år	-8 009 820
Årets resultat	53 870 724
Andre endringer	-11 140
<b>31.12.2021</b>	<b>785 878 393</b>
<b>Herav minoritetsinteresser</b>	<b>13 172 590</b>

Korreksjonen som er gjort på inngående balanse skyldes at det ikke har vært avsatt tilstrekkelig for å dekke morselskapets og konsernets forpliktelser.

### NOTE 5 LØNNSKOSTNADER OG ANTALL ANSATTE

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	9 000 000	0	133 872 375	110 932 641
Folketrygdavgift	1 269 000	0	17 301 898	13 890 585
Pensjonskostnad (se note 12)	0	0	2 065 469	1 739 347
Andre ytelser	0	0	1 041 092	1 417 233
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>10 269 000</b>	<b>0</b>	<b>154 280 834</b>	<b>127 979 806</b>

Morselskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret 2021 eller 2020.  
Konsernet har i regnskapsåret 2021 sysselsatt 239 årsverk (236 årsverk i 2020).

### NOTE 6 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Daglig leder har ikke mottatt lønn eller andre godtgjørelser i 2021.

I morselskapet er det i 2021 kostnadsført kr 303 140 for lovpålagt revisjon, kr 34 000 for regnskapsmessig bistand, kr 23 200 for skattemessig bistand og kr 235 000 for annen bistand.

I konsernet er det i 2021 kostnadsført kr 2 999 218 for lovpålagt revisjon, kr 448 815 for regnskapsmessig bistand, kr 440 805 for skattemessig bistand og kr 393 015 for annen bistand.



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap	Eiendom	Inventar og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	52 669 885	561 750	53 231 635
Tilgang	34 424 463	0	34 424 463
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>87 094 348</b>	<b>561 750</b>	<b>87 656 098</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.	1 725 834	140 438	1 866 272
Årets avskrivninger	454 513	56 175	510 688
<b>Akk. av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>2 180 347</b>	<b>196 613</b>	<b>1 866 272</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>84 914 001</b>	<b>365 137</b>	<b>51 385 363</b>
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	
Økonomisk levetid	10-100 år	3-5 år	

Konsern	Eiendom	Inventar og utstyr	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	7 237 630 348	228 881 396	455 997 970	7 920 509 714
Tilgang	872 330 341	9 932 517	175 753 125	1 058 015 983
Avgang	-339 986 088	-5 576 969	-8 500 000	-354 063 057
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>7 769 974 601</b>	<b>231 236 944</b>	<b>623 251 095</b>	<b>8 624 462 640</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.	778 909 387	171 622 436	0	950 531 823
Årets avskrivninger	107 035 170	17 242 230	0	124 277 400
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Akk. avskr. på solgte driftsmidler	-17 550 927	-539 307	0	-18 090 234
<b>Akk. av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>868 393 630</b>	<b>188 325 359</b>	<b>0</b>	<b>1 056 718 989</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>6 901 580 971</b>	<b>42 911 585</b>	<b>623 251 095</b>	<b>7 567 743 651</b>
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	ingen	
Økonomisk levetid	10-100 år	3-5 år		

Benyttet skattesats for merverdier på eiendom i datterselskaper er 7-10%.

### NOTE 8 AKTIVERTE UTVIKLINGSKOSTNADER / RETTIGHETER

Morselskap	Akt. utviklingskostnader
Anskaffelseskost 01.01.	1 206 377
Tilgang	208 663
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 415 040</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.	0
Årets avskrivninger	0
Akk. avskr. på solgte dr.midler	0
<b>Akk. av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>1 415 040</b>
Avskrivningsmetode	lineær
Økonomisk levetid	7 år



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

Konsern	Akt. utviklings- kostnader	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 206 377	8 680 036	9 886 413
Tilgang	208 663	0	208 663
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 415 040</b>	<b>8 680 036</b>	<b>10 095 076</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.	0	6 051 100	6 051 100
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk. avskr. på solgte driftsmidler	0	0	0
<b>Akk. av- og nedskr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>6 051 100</b>	<b>6 051 100</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>1 415 040</b>	<b>2 628 936</b>	<b>4 043 976</b>
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	
Økonomisk levetid	7 år	5 år	

### NOTE 9 AKSJER OG VERDIPAPIRER

Morselskapet eier følgende aksjer i datterselskap pr 31.12.2021:

Selskap	Kontor	Eierandel	Bokført verdi
Akersgaten 73B-E AS	Oslo	100 %	97 364 802
Ankerveien 12 AS	Oslo	100 %	112 000
Arbinsgate 3 AS	Oslo	100 %	10 843 370
Bjørnveien AS	Oslo	100 %	15 332 725
Blekebakkevegen 3 AS	Oslo	100 %	1 431 777
Bogstadveien 9B Eiendom AS	Oslo	100 %	52 558 451
Brodergården AS	Oslo	100 %	74 367 439
Bygdøy Alle 21 AS	Oslo	100 %	111 184 497
Bygdøy Alle 39 AS	Oslo	100 %	123 842 372
City Housing Hetlandsgata AS	Oslo	100 %	11 495 077
City Housing Hinna AS	Oslo	100 %	4 286 869
City Housing Lagård AS	Oslo	100 %	18 600 846
City Housing Langgaten AS	Oslo	100 %	9 025 884
City Housing Schivesgate AS	Oslo	100 %	5 899 642
Colbjørnsensgate 1 AS	Oslo	100 %	10 912 270
Colbjørnsens gate 3 AS	Oslo	100 %	107 458 171
Conradis gate 6 AS	Oslo	100 %	43 817 863
Dal Leir AS	Oslo	70 %	67 500
Drammensveien 82 AS	Oslo	100 %	154 127
Erling Skjalgssongate 19 AS	Oslo	100 %	98 306 873
Fileflow AS	Oslo	100 %	207 389
Fossveien 9 AS	Oslo	100 %	970 019
Frogner House Apartments AS	Oslo	100 %	120 000
Frogner House Norum AS	Oslo	100 %	66 729 812
Frydenlundsgate 2 AS	Oslo	100 %	110 000
Frydenlundsgate 6 AS	Oslo	100 %	96 112 560
Frøyas Gate 9 AS	Oslo	100 %	1
Gardeveien 2 AS	Oslo	100 %	318 356 236
Geilogruppen AS	Hol	100 %	737 644 392
Geitemyrsveien 7D AS	Oslo	100 %	36 000
Grini Mølle AS	Oslo	100 %	36 000
Gundersen Collection Fine Art AS	Oslo	100 %	26 390 963
Gustav Bloms Gate 4-6-8 AS	Oslo	100 %	40 593 363
H19 Andeler AS	Oslo	100 %	10 676 952
Hegdehaugen Eiendomsselskab AS	Oslo	100 %	52 863 602
Hegdehaugsveien 30 AS	Oslo	100 %	58 548 044
Hegdehaugsveien 32 AS	Oslo	100 %	993 944
Henrik Ibsens gate 8 AS	Oslo	100 %	145 633
Helgesensgate 1 AS	Oslo	100 %	48 518 979
HHV32 AS	Oslo	100 %	1 477 147
Highland Lodge Fjellandsby AS	Hol	75 %	15 000 000
Holmenveien 11 AS	Oslo	100 %	7 260 000
Hotel Park Inn AS	Oslo	100 %	169 330 939
Høyt & Lavt Multi-tjenester Skien AS	Skien	100 %	3 620 522
Industrigaten 46 AS	Oslo	100 %	101 625 695
Kiøsterudgården AS	Oslo	100 %	402 328
Korsgata 25 AS	Oslo	100 %	2 322 305
Krusesgt 8 AS	Oslo	100 %	30 676 053



## Merkantilbygg Holding AS

### Noter til regnskapet for 2021

Lyseren Strandpark AS	Oslo	60 %	465 000
Løvenskioldsgate 1 AS	Oslo	100 %	70 873 520
Melkøyveien Hammerfest AS	Oslo	100 %	38 000
Merkantilbygg AS	Oslo	100 %	20 747 498
Moss Sentrum Eiendom AS	Oslo	100 %	57 600
Munch Gundersen Collection AS	Oslo	100 %	46 981 869
Niels Juelsgate 31 AS	Oslo	100 %	222 698
Nordsiden Eiendom AS	Oslo	100 %	26 934 924
Nye Myhrergaarden Hotel AS	Oslo	100 %	35 717 475
Oscarsgate 86 AS	Oslo	100 %	35 158 721
Parkkvartalet AS	Oslo	100 %	144 725 237
Refstadveien 50 AS	Oslo	100 %	4 080 380
Risvollen AS	Oslo	100 %	88 579 820
Risvollen Drift AS	Oslo	100 %	36 000
Rosenlundgata 9B AS	Oslo	100 %	8 097 789
Seildukgata 23 AS	Oslo	100 %	10 010 000
Seildukgaten 1 BRL	Oslo	100 %	61 155 265
Silur Eiendom AS	Oslo	100 %	24 731 400
Silverton AS	Oslo	100 %	18 206 865
Skovveien 12 AS	Oslo	100 %	2 472 460
Slemdalsveien 63 AS	Oslo	100 %	863 460
Slemdalsveien 63 Restaurant AS	Oslo	100 %	36 000
Sorgenfrigaten 4 AS	Oslo	100 %	67 194 426
Sorgenfrigaten 16 AS	Oslo	100 %	2 020 000
Spro Havn AS	Oslo	100 %	142 536 730
St. Olavs gate 2 AS	Oslo	100 %	711 962
St Olavs gate 4 AS	Oslo	100 %	690 000
Søndre Rød AS	Oslo	100 %	95 780 322
Søndre Bri AS	Oslo	100 %	180 000
Søndre Torv AS	Oslo	100 %	13 879 015
Serkedalsveien 3-5 AS	Oslo	100 %	2 081 670
Telemarksgata 8 AS	Oslo	100 %	8 896 915
Theresesgate 20 AS	Oslo	100 %	28 904 360
Tollboden Porsgrunn AS	Oslo	100 %	2 022 311
Torggata 6 AS	Oslo	100 %	11 009 900
Torggata 11 AS	Oslo	100 %	3 779 840
Tromsøgata 8 AS	Oslo	100 %	524 399
Ullevålsveien 1 AS	Oslo	100 %	308 412
Underhaugsveien 15 AS	Oslo	100 %	102 926 021
Vetridsalmeningen 6 AS	Oslo	100 %	52 156 049
Vogtsgate 48 AS	Oslo	100 %	1 983 521
Waldemar Thranesgate 6 AS	Oslo	100 %	802 063
Waldemar Thranesgate 10 AS	Oslo	100 %	126 747 325
Wdm Thranesgate 4 AS	Oslo	100 %	111 763 842
Wilhelmsgate 3 AS	Oslo	100 %	132 048 870
Øvre Smestadvei 1 AS	Oslo	100 %	15 260 800
Øvre Smestadvei Bolig Holding AS	Oslo	100 %	20 402 343
<b>Totalt</b>			<b>4 132 632 510</b>

#### Morselskapet eier følgende aksjer i tilknyttede selskap pr 31.12.2021:

Selskap	Kontor	Eierandel	Bokført verdi
AM Utleie AS	Oslo	50 %	50 000
Erling Skjalgssonsgate 24 Holding AS	Oslo	50 %	19 899 750
Gartnerløkken Eiendom AS	Bergen	50 %	4 219
Helgesensgate 12-14 Hoding AS	Oslo	50 %	18 000
Kronstad Stasjon AS	Bergen	50 %	5 000 000
Langagrinden Utikling AS	Oslo	50 %	27 800 000
Langgata 64 AS	Oslo	50 %	3 215 000
Nils Henrik Abels vei 2 AS	Oslo	50 %	16 498 000
Salhusveien 90 AS	Bergen	50 %	15 004 000
Sjøgata 8-10 AS	Hammerfest	50 %	3 555 000
Verksgaten 31 Holding AS	Oslo	50 %	4 050 000
Vestgrensa Holding AS	Oslo	50 %	25 253 000
<b>Totalt</b>			<b>120 346 969</b>



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### Oversikt over investeringer i tilknyttede selskap i konsernregnskapet:

Selskap	31.12.2020	Tilgang/ avgang	inntektsført resultat	andre endringer	31.12.2021
AM Utleie AS	14 019	0	-14 019	0	0
BAFHA AS	15 000	-15 000	0	0	0
Erling Skjalgssonsgate 24 Holding AS	19 987 458		502 277	-9 500 000	10 989 735
Gartnerløkken Eiendom AS	17 150 666		10 231 632	-4 000 000	23 382 298
Geilo Booking AS	0	26 238	-26 238	0	0
Geilo Lufthavn Dagali AS	4 825 201		-89 571	0	4 735 630
Helgesensgate 12-14 Hoding AS	129 282		-25 607	0	103 675
Kronstad Stasjon AS	29 561 876	-25 000 000	5 049 718	0	9 611 594
Langagrinden Utikling AS	27 579 808		-28 400	0	27 551 408
Langgata 64 AS	3 241 419		94 868	0	3 336 287
Nils Henrik Aabels vei 2 AS	16 079 465		465 428	-4 500 000	12 044 893
Salhusveien 90 AS	9 840 220	4 004 000	-1 276 467	0	12 567 753
Sjøgata 8-10 AS	3 268 066		744 483	0	4 012 549
Smakeriet Geilo AS	0	15 000	-15 000	0	0
Verksgaten 31 Holding AS	2 496 047	1 500 000	-454 298	0	3 541 749
Vestgrensa Holding AS	25 739 805		582 599	-8 500 000	17 822 404
<b>Sum</b>	<b>159 928 332</b>	<b>-19 469 762</b>	<b>15 741 405</b>	<b>-26 500 000</b>	<b>129 699 975</b>

### Konsernet eier følgende andre langsiktige aksjer pr 31.12.2020:

Selskap	Kostpris	Bokført verdi
Hallingkost AS	1 000	1 000
Visit Geilo AS	116 250	116 250
<b>Totalt</b>	<b>117 250</b>	<b>117 250</b>

### Morselskapet og konsernet eier følgende andre aksjer og verdipapirer pr 31.12.2021:

Verdipapir	Type	Kostpris	Bokført verdi
NBT AS 15/20	Obligasjon	31 703 243	31 703 243
<b>Totalt</b>		<b>31 703 243</b>	<b>31 703 243</b>



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 10 INVESTERINGER I DELTAKERLIGNEDE SELSKAP

Morelskapet har følgende investeringer i deltakerlignede selskap:

Selskap	Moss Næringspark Jeløy ANS	Uranienborg- vn 12 ANS	Gierløw Meyersgate 8 ANS	Theresesgate 32/34 B ANS	Skovveien 8 ANS
Eierandel	99,99 %	99,99 %	87,50 %	99,99 %	99,99 %
Bokført verdi 1.1	235 272 947	22 033 570	1 387 472	75 485 455	130 084 877
Tilgang/-Avgang	0	0	0	0	0
Innskudd/-uttak	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	23 794 337	-1 073 991	-312 871	3 259 022	7 362 337
Bokført verdi 31.12	259 067 284	22 609 460	1 074 601	78 744 477	137 447 214
Til Fond for vurd.forskj.	200 829 659	0	0	16 945 313	22 938 254

Selskap	Camilla Colletsv 10 DA	Odinsgate 16 ANS	Hanstens- gate 7 ANS	Falbesgate 5 DA	Grimi Mølle 1-4 Etg ANS	Sum
Eierandel	99,99 %	99,99 %	99,99 %	49,90 %	1,00 %	
Bokført verdi 1.1	68 721 365	13 574 172	53 244 167	-74 677 074	379 316	525 506 267
Tilgang/-Avgang	0	0	0	37 338 537	0	37 338 537
Innskudd/-uttak	0	0	0	-12 475 000	0	-12 475 000
Nedskrivning	0	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	1 114 498	939 099	3 631 215	2 854 951	6 976	41 575 573
Bokført verdi 31.12	69 835 863	14 513 271	56 875 382	-46 958 586	386 292	591 945 377
Til Fond for vurd.forskj.	3 411 288	401 443	21 355 098	0	16 358	265 897 413

Konsernet har følgende investeringer i deltakerlignede selskap:

Selskap	Falbesgate 5 DA
Eierandel	50,00 %
Bokført verdi 1.1	0
Tilgang/-Avgang	-34 159 461
Innskudd/-uttak	-12 500 000
Nedskrivning	0
Årets resultatandel	2 342 455
Bokført verdi 31.12	-44 317 006

### NOTE 11 BUNDNE BANKINNSKUDD

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skattetrekk	0	0	5 563 666	4 007 621

### NOTE 12 PENSJONER

I morselskapet er det ingen pensjonsordninger.

Enkelte av selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er avtalt en innskuddsbasert foretakspensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lovgivningen. Pr 31.12.2021 var det totalt 283 medlemmer i ordningene (257 i 2020).

	2021	2020
Betalt innskudd, innskuddsbaert ordning	2 065 469	1 739 347



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 13 SKATT

#### Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	9 387 535	2 530 270
Endring i utsatt skatt	-3 238 585	-1 234 014
Korreksjon foregående år	522 733	0
Skattekostnad ordinært resultat	6 671 683	1 296 256

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	117 056 840	7 748 720
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats 22 %	25 752 505	1 704 718

#### Skatteeffekten av følgende poster:

Mottatt utbytte	-5 655 100	-1 067 000
Korreksjon foregående år	522 733	0
Realisasjon av aksjer og andeler	-14 861 809	44 000
Effekt av ANS-andeler	928 603	591 400
Skattefunn	-10 768	-62 255
Andre fradrag	-4 480	85 393
Skattekostnad	6 671 683	1 296 256
Effektiv skattesats	5,7 %	16,7 %

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	9 387 535	2 530 270
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-9 387 535	-2 200 000
Skattefunn	0	-282 977
Betalbar skatt i balansen	0	47 293

#### Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	964 054	0	886 771
Fordringer	9 680	0	9 680	0
Regnskapsmessige avsetninger	4 518 360	0		
Gevinst & tapskonto	0	4 226 739	0	5 283 428
Sum	4 528 040	5 190 793	9 680	6 170 199
Ikke bal.ført utsatt skattefordel	0		0	
Netto balanseført utsatt skatt	0	662 753	0	6 160 519



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	2 359 469	2 384 499
Endring i utsatt skatt	-2 421 662	-11 002 909
Skattekostnad ordinært resultat	-32 193	-8 618 018

### Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	392 548 167	0	348 830 824
Kundefordringer	1 525 454	0	1 250 804	0
Varelager	0	45 177 643	0	43 608 921
Gevinst- og tapskonto	0	18 680 642	0	22 274 212
Andre avsetninger	4 509 687	0	0	79
Fremførbart underskudd	9 856 560	0	12 641 894	0
Sum	15 891 701	456 406 452	13 892 698	414 714 036
Ikke bal.ført utsatt skattefordel	-864 850		10 990	
Netto utsatt skatt i balansen	0	439 649 902	0	400 832 328

Benyttet skattesats for merverdier på eiendom i datterselskap er fra 7-10 % avhengig av type eiendom.

Konsernet har pr 31.12.2021 kr 44 802 546 i skattemessig fremførbare underskudd (kr 57 463 153 i 2020).

### NOTE 14 VARELAGER

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Eiendomsutvikling	0	0	597 702 448	481 699 846
Ferdigvarer	0	517 551	5 567 959	8 087 376
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>517 551</b>	<b>603 270 407</b>	<b>489 787 222</b>



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 15 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Konsernet har følgende gjeld som er sikret med pant:	2021	2020
Totale pantelån*	5 640 767 620	5 319 295 272
Totale obligasjonslån	1 490 000 000	1 515 000 000
Byggelån	0	94 004 080
Kassekredittramme	24 000 000	24 000 000
<b>Totalt</b>	<b>7 154 767 620</b>	<b>6 952 299 352</b>
<b>Pålydende panteobligasjoner:</b>		
Eiendom	15 112 000 000	13 560 800 000
Kundefordringer	2 421 000 000	2 406 500 000
Varelager	2 000 000	2 000 000
Driftstilbehør	60 284 240	60 284 240
<b>Totalt</b>	<b>17 595 284 240</b>	<b>16 029 584 240</b>
<b>Bokført verdi av pantstillede eiendeler:</b>		
Kundefordringer	9 285 520	7 057 805
Varelager (inkluderer også enkelte eiendommer)	897 550 992	344 541 194
Inventar og utstyr	9 296 575	10 582 156
Eiendom (inkl tomter)	6 429 630 124	6 378 502 591
<b>Totalt</b>	<b>7 345 763 211</b>	<b>6 740 683 746</b>

\* Av de totale pantelånene har kr 343 768 726 forfall senere enn 31.12.2026.

Selskapet har tre obligasjonslån;

- Obligasjonslån 1 er på totalt kr 700 000 000 løper til år 2022. Saldo pr 31.12.2021 utgjør kr 625 000 000. Obligasjonsrenten er 5,50 % p.a. og renter betales 28. september hvert år. De siste 3 årene før utløpsdato skal det betales årlige avdrag på kr 25 000 000, restbeløpet på kr 625 000 000 forfaller til betaling ved utløpsdato.

- Obligasjonslån 2 er på totalt kr 265 000 000 løper til år 2024. Saldo pr 31.12.2021 utgjør kr 265 000 000. Obligasjonsrenten er 3,485 % p.a. og renter betales 26. juli hvert år. Hele lånet forfaller til betaling ved utløpsdato.

- Obligasjonslån 3 er på totalt kr 600 000 000 løper til år 2022. Saldo pr 31.12.2021 utgjør kr 600 000 000. Obligasjonsrenten er Nibor + 4,75% p.a. og renter betales kvartalsvis. Hele lånet forfaller til betaling ved utløpsdato.



## Merkantilbygg Holding AS Noter til regnskapet for 2021

### NOTE 16 NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskapet har i 2021 kjøpt merkantile tjenester fra datterselskap for totalt kr 12 000 000 (kr 6 000 000 i 2020). I tillegg er det gitt markedsbidrag til datterselskap med kr 2 500 000 i 2021 (kr 500 000 i 2020).

Morselskapet og konsernet har i 2021 kjøpt kunst fra styremedlem for totalt kr 0 (kr 30 000 000 i 2020).

Morselskapet har gitt lån til øvrige selskap i konsernet med kr 735 166 061 pr 31.12.2021 (kr 996 405 576 pr 31.12.2020). Det har i 2021 blitt inntektsført totalt kr 49 204 290 i renter på lån til konsernselskap (kr 16 479 245 i 2020).

Konsernet har i 2020 inngått avtale om konsernkonto med Handelsbanken. Gjennom konsernkontoen har morselskapet pr 31.12.2021 fordringer på øvrige konsernselskap med kr 2 167 995 039 (kr 1 568 016 806 i 2020) og gjeld til øvrige konsernselskap med kr 315 962 385 (kr 266 659 074 i 2020).

Lån til tilknyttet selskap (morselskap)	2021	2020
BAFHA AS	0	27 096 164
Helgesensgate 12-14 Holding AS	2 003 966	1 969 500
Kronstad Stasjon AS	0	10 100 000
Niels Henrik Abels vei 2 AS	2 312 269	2 272 500
Salhusveien 90 AS	11 850 000	7 150 000
<b>Sum</b>	<b>16 166 235</b>	<b>48 588 164</b>

I konsernet er det pr 31.12.2021 i tillegg gitt lån til tilknyttede selskap på kr 100 000 Geilo Lufthavn Dagali AS (kr 100 000 i 2020) og kr 100 000 til Geilo Booking AS (kr 0 i 2020).

Andre langsiktige fordringer (morselskap og konsern)	2021	2020
Cam Invest AS*	20 373 549	0
Cec Invest AS*	5 710 729	0
La Canaria 614 AS*	8 686 664	8 433 654
PGG AS*	64 036 400	58 509 635
<b>Sum</b>	<b>72 723 064</b>	<b>70 248 402</b>

\* Selskapet er eiet av styremedlem og nærstående til disse.

Det har blitt bokført totalt kr 1 823 424 i renteinntekter på andre langsiktige fordringer på nærstående i 2021 (kr 1 033 185 i 2020).

Morselskapet har inntektsført konsernbidrag fra datterselskap med kr 168 668 528 i 2021 (kr 209 112 726 i 2020). Beløpet inngår i kortsiktige fordringer på konsernselskap pr 31.12.

Morselskapet har lån fra øvrige selskap i konsernet med kr 6 052 578 pr 31.12.2021 (kr 35 269 990 pr 31.12.2020). Det har i 2021 blitt kostnadsført totalt kr 311 124 i renter på lån fra konsernselskap (kr 6 871 782 i 2020).

Annen langsiktig gjeld (morselskap og konsern)	2021	2020
Cam Invest AS*	0	-75 047
Cec Invest AS*	0	-504 245
Pål Georg Gundersen	-704 629	-11 014 582
Toleli AS*	-3 568 468	-3 526 174
<b>Sum</b>	<b>-4 273 097</b>	<b>-15 120 048</b>

\* Selskapet er eiet av styremedlem og nærstående til disse.

Det har blitt bokført totalt kr 258 660 i rentekostnader på annen langsiktig gjeld til nærstående i 2021 (kr 388 420 i 2020).

Morselskapet har avsatt konsernbidrag til datterselskap med kr 40 170 610 i 2020 (kr 10 000 000 i 2020). Beløpet inngår i kortsiktig gjeld til konsernselskap pr 31.12.

### NOTE 17 OFFENTLIG STØTTE

Konsernet har i 2021 mottatt totalt kr 2 976 759 i kompensasjonsordningene fra myndighetene for å dekke faste kostnader ved stort omsetningsfall og i diverse kommunale tillegg for å dekke kostnader i forbindelse med nedstenginger (kr 27 556 556 i 2020).

Konsernet har i 2021 fått innvilget prosjektstøtte gjennom Innovasjon Norge. Totalt innvilget beløp utgjør kr 4 375 000. Av dette beløpet er kr 1 312 500 mottatt og inntektsført i 2021.

Beløpet som er mottatt i offentlig støtte inngår i andre driftsinntekter.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Bjerke, Rune**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.05.2022 20.30.52

**Engebretsen, Ole Anders**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.40.18

**Gundersen, Pål Georg**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.40.40

**Moen, Kari Elisabeth Olrud**

Norwegian BankID

01.05.2022 22.43.56

**Rygh, Tom Vidar**

Norwegian BankID

01.05.2022 20.50.31

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.