



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Amund Eidet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	30 164 000	6 400 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 164 000</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		28 244 000	5 639 000
Annen driftskostnad	2	934 000	759 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 178 000</b>	<b>6 397 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>986 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	9 446 000	8 794 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		955 000	1 225 000
Annen renteinntekt		3 423 000	1 175 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 825 000</b>	<b>11 195 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 497 000	1 181 000
Annen rentekostnad		1 379 000	299 000
Annen finanskostnad		1 435 000	16 767 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 310 000</b>	<b>18 247 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 514 000</b>	<b>-7 052 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 500 000</b>	<b>-7 049 000</b>
Skattekostnad på resultat	4	293 000	225 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 206 000</b>	<b>-7 274 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>9 206 000</b>	<b>-7 274 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 206 000</b>	<b>-7 274 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 206 000</b>	<b>-7 274 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		21 850 000	3 205 000
Avsatt til annen egenkapital	5	-12 643 000	-10 480 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 206 000</b>	<b>-7 274 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	42 371 000	59 633 000
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	18 457 000	34 889 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	32 249 000	21 855 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	31 696 000	23 860 000
Andre langsiktige fordringer		880 000	1 174 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 652 000</b>	<b>141 412 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 652 000</b>	<b>141 412 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 8	<b>207 838 000</b>	<b>87 434 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	24 453 000	-500 000
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	15 650 000	24 127 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 103 000</b>	<b>23 627 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	46 182 000	25 134 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 182 000</b>	<b>25 134 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>294 122 000</b>	<b>136 195 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>419 774 000</b>	<b>277 607 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	19 724 000	19 724 000
Overkurs		17 276 000	17 276 000
Annen innskutt egenkapital		12 250 000	11 335 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 250 000</b>	<b>48 335 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5	36 036 000	14 186 000
Annen egenkapital	5	76 301 000	130 359 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>112 337 000</b>	<b>144 546 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>161 587 000</b>	<b>192 881 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 824 000	3 003 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 824 000</b>	<b>3 003 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	143 782 000	11 520 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	77 939 000	58 555 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>221 722 000</b>	<b>70 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>227 545 000</b>	<b>73 078 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		
Leverandørgjeld	6	17 964 000	207 000
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	12	12 678 000	11 440 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 642 000</b>	<b>11 647 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 187 000</b>	<b>84 725 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>419 774 000</b>	<b>277 607 000</b>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Mestergruppen Eiendom AS - offentlig regnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Eidet, Amund	BANKID	2023-06-30 11:09 GMT+02
Holst, Johan Jørgen	BANKID	2023-06-30 10:38 GMT+02
Dyngeland, Arne	BANKID_MOBILE	2023-06-30 08:25 GMT+02
Sandvik, Mikkel	BANKID_MOBILE	2023-06-29 14:19 GMT+02



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

External reference: 8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D

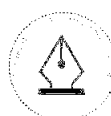


**ÅRSREGNSKAP**

**2022**

**Mestergruppen Eiendom AS**

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



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Årsberetning 2022 Mestergruppen Eiendom AS

### Selskapet/virksomheten

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

Selskapet har i 2022 drevet sin virksomhet fra sitt hovedkontor i Oslo.

Selskapet er et heleid 100% datterselskap av Mestergruppen AS.

### Drift/resultat

Mestergruppen Eiendom AS hadde en totalomsetning i 2022 på NOK 30 mill, mot 6 mill i 2021 og resultat før skatt på NOK 9,5 mill mot -7,0 mill i 2021.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde i 2022 kr -124 mill. mot kr -25,6 mill. i 2021.

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

Selskapet har totale eiendeler på 419,8 mill pr 31.12.2022 mot 277,6 mill pr 31.12.2021. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av selskapets stilling ved årsskiftet og resultat av virksomheten i regnskapsåret. Det er ikke inntruffet vesentlige forhold etter regnskapsårets utgang.

### Fortsatt drift

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

Selskapets egenkapitalandel (EK) var ved utgangen av året 38,5%, mot 69,5% per 31.12.2021, en nedgang siden 2021 på 31%-poeng.

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

### Risiko

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

### Forskning og utvikling

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

### Miljø

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

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

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

### Likestilling/Diskriminering

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

### Åpenhet

Selskapet omfattes av åpenhetsloven. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene etter åpenhetsloven er tilgjengelig på: <https://mestergruppen.no/%C3%A5penhetsloven/>



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Styreansvar

Mestergruppen Eiendom AS inngår i Mestergruppen AS sin ansvarsforsikring som dekker ethvert tidligere, nåværende eller fremtidig medlem av styret, daglig leder og medlemmer av ledelsen. Forsikringen dekker rene økonomiske tap, inkludert forsvarskostnader, som forsikrede personer er juridisk forpliktet til å betale, som følge av, eller som en konsekvens av et krav. Ansvarsforsikringen dekker eventuelle tap for selskapet og dets datterselskaper på grunn av verdipapirkrav og skadesløse krav mot styret og selskapets ledere. Forsikringen er utvidet til å dekke ansvar for formuestap for krav fremsatt mot personer, som på konsernets spesifikke anmodning er, har vært eller blir medlem av ledelsen eller styret, i et utenforstående selskap.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Mestergruppen Eiendom AS:

Ordinært resultat	9,2 mill
Overført annen egenkapital	-12,6 mill
Overført fond for vurderingsforskjeller	21,8 mill

Styret i Mestergruppen Eiendom AS  
Oslo, 29.06.2023

Mikkel Sandvik  
Styreleder

Amund Eidet  
Styremedlem

Arne Dyngeland  
Styremedlem

Johan Jørgen Holst  
Daglig leder



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Resultatregnskap

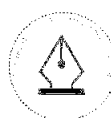
### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>01.2022-12.2022</b>	<b>01.2021-12.2021</b>
Salgsinntekt	1	30 164	6 400
Sum driftsinntekter		<u>30 164</u>	<u>6 400</u>
Varekostnad		28 244	5 639
Annen driftskostnad	2	934	759
Sum driftskostnader		<u>29 178</u>	<u>6 397</u>
Driftsresultat		<u>986</u>	<u>3</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	9 446	8 794
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		955	1 225
Annen renteinntekt		3 423	1 175
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 497	1 181
Annen rentekostnad		1 379	299
Annen finanskostnad		1 435	16 767
Resultat av finansposter		<u>8 514</u>	<u>-7 052</u>
Resultat før skattekostnad		9 500	-7 049
Skattekostnad på resultat	4	293	225
Resultat		<u>9 206</u>	<u>-7 274</u>
Årsresultat	5	<u>9 206</u>	<u>-7 274</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		21 850	3 205
Avsatt til annen egenkapital	5	-12 643	-10 480
Sum overføringer		<u>9 206</u>	<u>-7 274</u>

Mestergruppen Eiendom AS

Side 4



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Balanse

### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	42 371	59 633
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	18 457	34 889
Investeringer i tilknyttet selskap	3	32 249	21 855
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	31 696	23 860
Andre langsiktige fordringer		880	1 174
Sum finansielle anleggsmidler		<u>125 652</u>	<u>141 412</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1, 8	207 838	87 434
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	24 453	-500
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	15 650	24 127
Sum fordringer		<u>40 103</u>	<u>23 627</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	46 182	25 134
Sum omløpsmidler		<u>294 122</u>	<u>136 195</u>
Sum eiendeler		<u>419 774</u>	<u>277 607</u>

Mestergruppen Eiendom AS

Side 5



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Balanse

### Mestergruppen Eiendom AS

(Alle beløp i 1.000 NOK)

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	19 724	19 724
Overkurs		17 276	17 276
Annen innskutt egenkapital		12 250	11 335
Sum innskutt egenkapital		<u>49 250</u>	<u>48 335</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5	36 036	14 186
Annen egenkapital	5	76 301	130 359
Sum opptjent egenkapital		<u>112 337</u>	<u>144 546</u>
Sum egenkapital	5	<u>161 587</u>	<u>192 881</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	5 824	3 003
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 824</u>	<u>3 003</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	143 782	11 520
Øvrig langsiktig gjeld	6	77 939	58 555
Sum annen langsiktig gjeld		<u>221 722</u>	<u>70 075</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	17 964	207
Annen kortsiktig gjeld	12	12 678	11 440
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 642</u>	<u>11 647</u>
Sum gjeld		<u>258 187</u>	<u>84 725</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>419 774</u>	<u>277 607</u>

Mestergruppen Eiendom AS

Side 6



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Balanse

Mestergruppen Eiendom AS

Oslo, 29.06.2023

Styret i Mestergruppen Eiendom AS

---

Mikkel Sandvik  
styreleder

---

Amund Eidet  
styremedlem

---

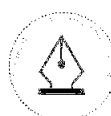
Arne Dyngeland  
styremedlem

---

Johan Jørgen Holst  
daglig leder

Mestergruppen Eiendom AS

Side 7



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Mestergruppen Eiendom AS KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Resultat før skatt	9 499 584	-7 049 170
Betalt skatt	-80 894	-1 760 830
Avskrivninger	0	0
Nedskrivninger	1 280 000	17 130 360
Endring kundefordringer	-24 953 300	131 000
Aksjesalgsgjevinst	0	2 674 962
Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper	0	9 000 000
Endring leverandørgjeld	17 756 235	-1 061 639
Endring varelager/prosjekt	-120 403 606	-41 124 252
Bruk av egenkapitalmetoden	-9 446 078	-8 794 354
Endring andre korts. fordringer	-5 600 579	-3 284 745
Endring annen kortsiktig gjeld	10 964 348	12 925 545
Salgsgevinst varige driftsmidler	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 988 286	-4 371 052
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELL AKTIVITET:</b>	<b>-123 972 576</b>	<b>-25 584 175</b>
Kjøp varige driftsmidler	0	0
Salg varige driftsmidler	0	0
Nye langsiktige utlån	-6 290 000	-13 470 000
Innbetalinger fra langsiktige utlån	23 150 495	23 681 916
Kjøp aksjer	0	-500 000
Salg aksjer	0	1 432 931
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER:</b>	<b>16 860 495</b>	<b>11 144 847</b>
Endring kassekreditt	19 384 180	45 681 014
Endring byggelån	0	-7 461 823
Opptak langsiktige lån	107 158 086	219 025
Nedbetaling langsiktige lån	-1 195 276	-2 900 000
Innbetaling av konsernbidrag	11 577 467	7 261 487
Utbetaling av konsernbidrag	-9 030 565	-5 663 960
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIELL AKTIVITET:</b>	<b>127 893 892</b>	<b>37 135 743</b>
Mottatte likvider i forbindelse med fusjon (note 11)	265 810	0
<b>NETTO ENDRING LIKVIDER</b>	<b>21 047 621</b>	<b>22 696 415</b>
LIKVIDER pr 01.01	25 133 984	2 437 569
<b>LIKVIDER pr 31.12</b>	<b>46 181 605</b>	<b>25 133 984</b>

For å bedre presentasjonen av tallene er noen poster i fjordårskolonnen omarbeidet.



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Prosjekter

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

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

### Skatter

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

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



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



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

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

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

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

#### **Kontantstrøm**

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

#### **Konsernregnskap**

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

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

Konsernregnskapet er tilgjengelig hos:

Ferd Jha AS  
Dronning Mauds gate 10  
0250OSLO



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 1 - Inntekter/Prosjekter under utførelse

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

	2022	2021
Inntekter fra bolig-/tomteprosjekter i egenregi	30 164	6 400
<b>Sum inntekter</b>	<b>30 164</b>	<b>6 400</b>

Hovedtyngden av inntektene fra prosjekter er opptjent i Østlandsregionen.

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

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

	2022	2021
Prosjekter i arbeid	33 330	0
Tomter	172 400	85 326
Ferdigvarer	2 108	2 108
<b>Sum varer</b>	<b>207 838</b>	<b>87 434</b>

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

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

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Det er i 2022 ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for, ansatte, styreleder, daglig leder eller andre nærstående parter.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2022	2021
<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>96</b>	<b>84</b>
Lovpålagt revisjon eks. mva	96	84
<b>Sum godtgjørelser til revisor</b>	<b>96</b>	<b>84</b>



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 3 - Investeringer etter egenkapitalmetoden

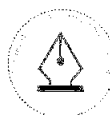
Mestergruppen Eiendom AS har aksjer i følgende selskap DS og TS:

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Selskap	Partner Tre Invest AS	Sporafjell Holding AS	Tostemmen Utbygging AS	Hauglandsøy Fritid AS	Gamle Isevei Eiendom AS
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo
Eierandel	100,0 %	80,0 %	50,0 %	100,0 %	50,5 %
Bokført verdi 01.01	27 857	7 621	0	0	2 887
Tilgang/avgang fusjon	-27 857				
Resultatandel	0	-5 825	0	0	-163
Nedskrivninger					
Utbytteutdelinger					
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>1 796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 724</b>

Selskap	Høgåsen Tomteutviling AS	Voksenkollen Utvikling AS	Høymyråsen AS	Fjord og Fjellhytter AS	Puls Eiendom AS	Totalt
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	
Eierandel	50,7 %	100,0 %	90,0 %	100,0 %	100,0 %	
Bokført verdi 01.01	0	21 268	0	0	0	59 633
Tilgang/avgang fusjon				4 078	0	-23 778
Resultatandel	14 818	-1 828	0	-487	0	6 516
Nedskrivninger						
Utbytteutdelinger						
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>14 818</b>	<b>19 440</b>	<b>0</b>	<b>3 592</b>		<b>42 370</b>

Fjord og Fjellhytter AS er tilkommet i 2022 gjennom fusjonen med Partner Tre Invest AS.



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



(Alle beløp i 1 000 NOK)

Selskap	Bråtejordet Tomteselskap AS	Husjordet AS	Siriskjær Utbygging AS	JSØ Utvikling AS
Forretningskontor	Lysaker	Oslo	Stavanger	Oslo
Eierandel	20 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %
Bokført verdi 01.01	14 257	3 021	4 517	60
Tilgang/avgang fusjon				
Resultatandel	3 303	-269	37	-12
Nedskrivninger				
Utbytteutdelinger				
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>17 561</b>	<b>2 752</b>	<b>4 554</b>	<b>48</b>

Selskap	Madla Byutvikling AS	Tastarustå Byutvikling AS	Hafersby AS	Boreal Hausbau GmbH	Totalt
Forretningskontor	Stavanger	Stavanger	Sandnes	Tyskland	
Eierandel	50,0 %	33,33 %	22,76 %	20,0 %	
Bokført verdi 01.01	0	0	0	0	21 855
Tilgang/avgangfusjon	0	402	6 962	100	7 463
Resultatandel	0	-92	-36	0	2 930
Nedskrivninger					
Utbytteutdelinger					0
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>6 925</b>	<b>100</b>	<b>32 249</b>

Madla Byutvikling AS, Tastarustå Byutvikling AS, Hafersby AS og Boreal Hausbau GmbH er tilkommet i 2022 gjennom fusjonen med Partner Tre Invest AS.



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 4 - Skatter

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

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	293	225
<b>Skattekostnad i resultatet</b>	<b>293</b>	<b>225</b>

Årets skattegrunnlag er beregnet på følgende måte

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	9 500	-7 049
Permanente forskjeller	-8 166	8 073
Endring midlertidige forskjeller	-12 911	-8 285
Mottatt konsernbidrag	11 578	7 261
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avstemming av effektiv skattesats

	2022	2021
Resultat før skatt	9 500	-7 049
Forventet skattekostnad basert på nominell skattesats	2 090	-1 551
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 797	1 776
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>293</b>	<b>225</b>

Grunnlag utsatt skatt/skattefordel

	2022	2021
	Forskjell	Forskjell
Driftsmidler	-74	-92
Prosjekter i arbeid/Ferdige prosjekter	28 346	17 448
Opptjent inntekt prosjekter i arbeid	1 629	0
Fordringer	-611	-611
GT-konto	45	57
Andre forpliktelser	-2 865	-3 241
<b>Sum</b>	<b>26 471</b>	<b>13 560</b>
<b>Underskudd til fremføring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>26 471</b>	<b>13 560</b>
<b>22% utsatt skatt (utsatt skattefordel)</b>	<b>5 824</b>	<b>3 003</b>

Utsatt skattefordel balanseføres med bakgrunn i forventede fremtidige positive resultater.



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 5 - Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Overkurs	Annen EK	Fond for vurd. forskj.	Sum
Egenkapital 01.01.2022	19 724	11 335	17 276	130 359	14 186	192 881
Fusjon Partner Tre Invest AS		915		-915		0
Effekter prinsippending*				-40 500		-40 500
Årets resultat				-12 643	21 850	9 206
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>19 724</b>	<b>12 250</b>	<b>17 276</b>	<b>76 301</b>	<b>36 036</b>	<b>161 587</b>

\*Ved fusjonen av Partner Tre Invest AS overtok Mestergruppen Eiendom AS investeringer som var ført til kost i Partner Tre Invest AS. Ettersom egenkapitalmetoden er gjellende prinsipp i Mestergruppen Eiendom AS er tidligere års resultat-effekter ført direkte mot annen egenkapital.

## Note 6 - Mellomværende konsern

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Leverandørgjeld - fordeling</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld konsern	-17 917	-73
<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>-17 917</b>	<b>-73</b>

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Annen gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen langsiktig gjeld til konsern	-77 939	-58 555

(Alle beløp i 1 000 NOK)

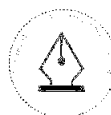
<b>Fordringer på konsernselskaper</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	18 457	34 889

## Note 7 - Fordringer

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

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år fra balansedato	50 153	58 749



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 8 - Gjeld/Pantstillelser/Sikkerhet

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Pantsikret gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeldsbrevlån	-143 782	-11 520
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>-143 782</b>	<b>-11 520</b>

<b>Bokført verdi pantstillelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	24 453	-500
Andre fordringer	4 072	16 865
Varebeholdning prosjekt	207 838	87 434
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>236 363</b>	<b>103 799</b>

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

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

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

## Note 9 - Bankinnskudd/Kassekreditt

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Spesifikasjon av bankinnskudd</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selskapets egen speilkonto i konsernkontoordning	16 130	27 689
Speilkontoer i øvrige konsernselskaper i konsernkontoordning	-3 856	-12 580
<b>Total saldo på toppkonto i konsernkontoordning</b>	<b>12 274</b>	<b>15 109</b>

Innskudd konto utenfor konsernkontoordning	33 907	10 025
<b>Totalt balanseført som bankinnskudd</b>	<b>46 182</b>	<b>25 134</b>

Gjennom konsernkontoordningen har selskapet en trekkfasilitet på kr 0 som per 31.12.2022 er uopptrukket.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

<b>Spesifikasjon av kassekreditt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kassekreditt	0	0

Limit på kassekreditten var pr. 31.12.2022 kr. 30 000,-



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



## Note 10 - Eierforhold

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

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2022 var:

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

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

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

## Note 11 - Fusjon

Foretaket har i 2022 fusjonert med datterselskapet Partner Tre Invest AS. Fusjonen er gjennomført etter aksjelovens regler om forenklet mor-datterfusjon (asl §13-23). Fusjonen er gjennomført med full skattemessig kontinuitet iht. skattelovens kapittel 11. Fusjonen ble gjennomført 01.12..2022 med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2022

Fusjonen har medført en omorganisering og skal regnskapsføres til konsern-kontinuitet jf. prinsippet i aksjeloven § 10-12 (1) siste setning og NRS 9 Fusjon punkt 6.2. De balanseførte verdiene av eiendeler og gjeld er videreført overtakende selskap. Det er ikke utstedt noe vederlag ved fusjonen.

## Note 12 - Andre forpliktelser

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

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2022	2021
Avsetningen utgjør	-2 865	-3 241

## Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med forhold etter balansedagen som vesentlig påvirker avlagt regnskap for 2022.



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

Document ID:  
8DBDE827F53D41CCA184CE58B41AB16D



Til generalforsamlingen i Mestergruppen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mestergruppen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømanalyse for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



#### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### **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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2023-06-30 14:37

**This document package contains:**

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



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