



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Lausund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	143 694 179	97 810 975
Annen driftsinntekt		74 707	
<b>Sum inntekter</b>		<b>143 768 886</b>	<b>97 810 975</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 352 772	-15 346 490
Varekostnad	1	130 882 526	96 112 420
Lønnskostnad	2	6 676 713	6 590 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	243 413	344 717
Annen driftskostnad	2	3 313 972	2 996 078
<b>Sum kostnader</b>		<b>142 469 396</b>	<b>90 697 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 299 490</b>	<b>7 113 877</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		717 737	558 192
Annen renteinntekt		2 959	6 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>720 696</b>	<b>565 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		57 538	217 112
Annen rentekostnad		953 350	566 609
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 010 888</b>	<b>783 721</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 192</b>	<b>-218 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 009 298</b>	<b>6 895 236</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	227 612	1 529 592
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			1 452 436



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	781 686	3 913 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre rettigheter ervervet	3	176 520	238 839
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>176 520</b>	<b>238 839</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bolig til utleie	3	2 871 249	2 871 250
Maskiner og anlegg	3	160 200	172 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,3	438 516	296 315
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 469 965</b>	<b>3 340 115</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	35 030 257	25 187 907
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 030 257</b>	<b>25 187 907</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 676 742</b>	<b>28 766 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt under utførelse	1,5	61 454 648	55 045 507
<b>Sum varer</b>		<b>61 454 648</b>	<b>55 045 507</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	2 670 150	125 301
Andre fordringer	5	57 108 255	40 730 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 778 405</b>	<b>40 856 039</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 046 753	3 601 102
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 046 753</b>	<b>3 601 102</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>123 279 806</b>	<b>99 502 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>161 956 548</b>	<b>128 269 509</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 530 036	3 452 562
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 630 036</b>	<b>3 552 562</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	34 125 532	33 426 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 125 532</b>	<b>33 426 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>37 755 568</b>	<b>36 978 591</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	896 453	668 841
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>896 453</b>	<b>668 841</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 140 483	13 299 363
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 853 307	8 050 547
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 993 790</b>	<b>21 349 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 890 243</b>	<b>22 018 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	9	85 987 453	49 127 592
Leverandørgjeld		19 251 461	14 496 346
Betalbar skatt	10		652 690
Skyldige offentlige avgifter	11	732 857	635 912
Annen kortsiktig gjeld	4	2 338 964	4 359 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 310 735</b>	<b>69 272 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 200 978</b>	<b>91 290 917</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 956 546</b>	<b>128 269 508</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 490810

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Lausund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 875 898 752  
MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	143 694 179	97 810 975
Annen driftsinntekt		74 707	
<b>Sum inntekter</b>		<b>143 768 886</b>	<b>97 810 975</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 352 772	-15 346 490
Varekostnad	1	130 882 526	96 112 420
Lønnskostnad	2	6 676 713	6 590 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	243 413	344 717
Annen driftskostnad	2	3 313 972	2 996 078
<b>Sum kostnader</b>		<b>142 469 396</b>	<b>90 697 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 299 490</b>	<b>7 113 877</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		717 737	558 192
Annen renteinntekt		2 959	6 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>720 696</b>	<b>565 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		57 538	217 112
Annen rentekostnad		953 350	566 609
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 010 888</b>	<b>783 721</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 192</b>	<b>-218 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	227 612	1 529 592
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			1 452 436
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	781 686	3 913 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 686</b>	<b>5 365 644</b>





Organisasjonsnr: 875 898 752  
MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Andre rettigheter ervervet 3 176 520 238 839  
Sum immaterielle eiendeler 176 520 238 839

##### Varige driftsmidler

Bolig til utleie 3 2 871 249 2 871 250  
Maskiner og anlegg 3 160 200 172 550  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 1,3 438 516 296 315  
Sum varige driftsmidler 3 469 965 3 340 115

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 4 35 030 257 25 187 907  
Sum finansielle  
anleggsmidler 35 030 257 25 187 907

Sum anleggsmidler 38 676 742 28 766 861

##### Omløpsmidler

###### Varer

Prosjekt under utførelse 1,5 61 454 648 55 045 507  
Sum varer 61 454 648 55 045 507

###### Fordringer

Kundefordringer 1 2 670 150 125 301  
Andre fordringer 5 57 108 255 40 730 738  
Sum fordringer 59 778 405 40 856 039

###### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 6 2 046 753 3 601 102  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 046 753 3 601 102

Sum omløpsmidler 123 279 806 99 502 648

SUM EIENDELER 161 956 548 128 269 509

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 530 036	3 452 562
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 630 036</b>	<b>3 552 562</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	34 125 532	33 426 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 125 532</b>	<b>33 426 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>37 755 568</b>	<b>36 978 591</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	896 453	668 841
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>896 453</b>	<b>668 841</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 140 483	13 299 363
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 853 307	8 050 547
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 993 790</b>	<b>21 349 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 890 243</b>	<b>22 018 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	9	85 987 453	49 127 592
Leverandørgjeld		19 251 461	14 496 346
Betalbar skatt	10		652 690
Skyldige offentlige avgifter	11	732 857	635 912
Annen kortsiktig gjeld	4	2 338 964	4 359 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 310 735</b>	<b>69 272 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 200 978</b>	<b>91 290 917</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 956 546</b>	<b>128 269 508</b>



Organisasjonsnr: 875 898 752  
MOSTEIN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**KPMG AS**  
Langelandsveien 1  
N-8010 Ålesund

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Mostein Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mostein Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Pennco Dokumentnøkkel: 88U70-0UJ01-NK8AU-B03QD-7KD00-GEUYT



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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. april 2023  
KPMG AS

Vegard Andorsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Vegard Andorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-322353

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-24 12:39:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 88U70-0UUP01-NK&AU-B03QD-7KD00-GEUYT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Mostein Boligutvikling AS

org.nr: 875 898 752

## STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### 1. Selskapets virksomhet

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

### 2. Årets drift

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

### 3. Redegjørelse for årsregnskap og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap et korrekt uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomisk stilling ved årsskiftet.

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

Selskapet hadde et årsresultat i 2022 på kr 781 686 (kr 5 365 644 i 2021). Årets resultat foreslås overført til annen egenkapital.

### 4. Redegjørelse for selskapets finansielle risiko

Ved utløpet av 2022 hadde selskapet en arbeidskapital på kr 14 969 071 som tilsvarer 13,8 % av kortsiktig gjeld. Egenkapital utgjør kr 37 755 569 pr. 31.12.2022 (kr 36 978 592 pr. 31.12.2021) som tilsvarer 23,3 % (28,8%) av totalkapital.

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

Soliditeten vurderes å være god.

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

### 5. Fortsatt drift.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Mostein Boligutvikling AS skal i første halvdel av 2023 fullføre utbyggingen av Krohn-tunet. Fullføringsrisikoen på dette prosjektet vurderes å være lav.

Prosjekt Eikenosvågen er godkjent for bygging av 30 boliger hvorav 14 boliger er under oppføring. 8 av disse er solgt med overlevering første halvår 2023. Demohus vil bli ferdig mai 2023, og selskapet forventer med dette et mersalg. Risikoen vurderes å være moderat.

Prosjekt Olsvika gjelder klarlegging av 11 tomter for salg. Prosjektet er til behandling i kommunen, og godkjenning forventes innen september 2023. Salg av tomtene vil bli satt i gang i juni 2023.



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

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

## 6. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

## 7. Arbeidsmiljø og det ytre miljø.

Det er 6 årsverk i selskapet. Sykefraværet i 2022 utgjorde 3%.

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø. Arbeidsmiljøet i selskapet ansees som tilfredsstillende. Det er i løpet av 2022 ikke registrert ulykker eller personskader i selskapet.

## 8. Likestilling.

Selskapet hadde ved årsslutt 5 ansatte, hvorav 3 kvinner og 2 menn. Selskapets styre består av 1 kvinne og 1 mann. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

## 9. Åpenhetsloven

Morselskapet har begynt arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede.

Selskapet vil senest i løpet av juni 2023 offentliggjøre på vår hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

Ålesund, 20. april 2023

Steinar Lausund  
Styrets leder

Mona Lausund  
Styremedlem



## Mostein Boligutvikling AS

### Kontantstrømoppstilling 2022

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	1 009 298	6 895 236
Periodens betalte skatt	-652 690	-6 546 006
Tap ved salg av driftsmidler	-74 707	0
Ordinære avskrivninger	243 413	344 717
Nedskrivning varelager	340 000	0
Endring i varelager	-6 409 141	-21 705 264
Endring i kundefordring	-2 544 849	-109 811
Endring i leverandørgjeld	4 755 115	8 505 527
Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter	-4 709	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-14 618 448	-21 874 464
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-17 956 718</b>	<b>-34 490 065</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	132 175	174 402
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-708 412	-395 103
Netto endring konsernmellomværende	-19 722 376	-1 637 718
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-20 298 613</b>	<b>-1 858 419</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	11 300 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	158 672 877	43 828 175
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-158 880	-2 858 880
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-121 813 016	-13 808 393
Netto endring i kassekreditt	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>36 700 981</b>	<b>38 460 902</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-1 554 350</b>	<b>2 112 418</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	3 601 102	1 488 683
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>2 046 753</b>	<b>3 601 102</b>



## Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2022

### Noter

--

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

#### Salgsinntekter

Selskapet anvender løpende avregning ved inntektsføring av langsiktige tilvirkningskontrakter. Selskapets virksomhet består av oppføring og salg av boliger. For enheter som det foreligger bindende salgskontrakt på, blir andel av totalprosjektets inntekt resultatført i takt med prosjektets fullføringsgrad. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste blir ikke foretatt før en vesentlig del av prosjektet er solgt, og prosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurderer realismen i kostnadsestimatene. Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av kostnader hittil mot prognose for totalkostnader. For den andel av totalprosjektet som gjelder ikke solgte enheter per 31.12., blir det ikke tatt inntekt i regnskapet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

#### Varelager

Prosjekter under utførelse som ikke blir behandlet som anleggskontrakter, føres opp som varelager. Varelagerprosjekter vurderes til tilvirkningskost, med nedskrivning dersom virkelig verdi er lavere.

#### Anleggskontrakter

Prosjekt under utførelse håndteres som anleggskontrakter i den grad boligene er solgt helt eller delvis. Opptjent inntekt for anleggskontrakter balanseføres under Andre kortsiktige fordringer. I den grad det identifiseres at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2022

### Noter

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 074 818	5 130 065
Arbeidsgiveravgift	807 217	834 013
Pensjonskostnader	546 520	576 137
Andre ytelser	248 158	50 157
<b>Sum</b>	<b>6 676 713</b>	<b>6 590 373</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 6,1

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn og bonus	1 041 350
Koll. pensjonsforsikring	105 971
Annen godtgjørelse	18 771

Det er utbetalt honorar til styret på kr. 0 i 2022.

Revisor	
Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 306 566,- inkl. moms, og fordeler seg som følger:	
Lovpålagt revisjon	231 406
Andre tjenester	61 410
Attestasjoner	13 750
<b>Sum</b>	<b>306 566</b>

**Mostein Boligutvikling AS**  
Årsregnskap 2022

## Noter

--

## Note 3 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	185 250	1 614 563	529 096
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		368 412	
- Avgang i året		82 303	
= Anskaffelseskost 31.12.22	185 250	1 900 672	529 096
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	12 700	1 318 248	290 257
+ Årets ordinære avskrivninger	12 350	168 744	62 319
- Avgang avskrivning		24 835	
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	25 050	1 462 157	352 576
Bokført verdi 01.01.22	172 550	296 315	238 839
+ Tilgang i året		368 412	
- Avgang i året		57 468	
- Årets avskrivning og nedskrivning	12 350	168 744	62 319
= Bokført verdi 31.12.22	160 200	438 515	176 520
Økonomisk levetid	10 år	Inntil 5 år	Inntil 3 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær
		<b>Boligeiendom</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22		2 871 250	5 200 158
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			368 412
- Avgang i året			82 303
= Anskaffelseskost 31.12.22		2 871 250	5 486 267
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22			1 621 205
+ Årets ordinære avskrivninger			243 413
- Avgang avskrivning			24 835
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22			1 839 783
Bokført verdi 01.01.22		2 871 250	3 578 953
+ Tilgang i året			368 412
- Avgang i året			57 468
- Årets avskrivning og nedskrivning			243 413
= Bokført verdi 31.12.22		2 871 250	3 646 485
Økonomisk levetid			
Avskrivningsplan			



## Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2022

### Noter

--

#### Note 4 Mellomværende med selskaper i samme konsern

<b>Andre fordringer</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Mostein Eikenosvågen AS	0	4 451 816
Mostein Næringsbygg AS	6 410 122	5 857 895
Mostein Helse AS	1 196 676	1 930 802
Mostein Eiendom Holding AS	9 505 242	0
Lerstadvegen 546 AS	93 031	0
Alvika Næringspark AS	4 274 955	0
Mostein Kaupangen AS	13 550 231	12 947 395
<b>Sum</b>	<b>35 030 257</b>	<b>25 187 907</b>
<b>Kundefordringer</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Til foretak i samme konsern	1 864 589	0
<b>Sum</b>	<b>1 864 589</b>	<b>0</b>
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Mostein Eiendom Holding AS	0	5 877 147
Nybo Breiviklia AS	1 853 307	2 173 400
<b>Sum</b>	<b>1 853 307</b>	<b>8 050 547</b>
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Til foretak i samme konsern	410 166	0
<b>Sum</b>	<b>410 166</b>	<b>0</b>

#### Note 5 Prosjekt under utførelse

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Prosjekt under utførelse - varelager	61 454 648	55 045 508	6 409 140

<b>Prosjekter under utførelse (anleggskontrakter)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Totalt påløpte kostnader pr 31.12	70 528 555	37 242 768
Inntektsført kontraktsfortjeneste	6 802 201	3 211 638



## Mostein Boligutvikling AS Årsregnskap 2022

### Noter

#### Note 6 Bankinnskudd

I posten inngår bundne skattetrekksmidler på kr 183 857

	31.12.2022	31.12.2021
Bundet til dekning av skattetrekk	183 857	194 911

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Mostein Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	500,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Mostein Eiendom Holding AS	200	100,0	100,0

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt annen egenkapital	Udekket tap/annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>3 452 562</b>	<b>33 426 029</b>	<b>36 978 591</b>
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Årets resultat			781 686	781 686
Fusjon Mostein Eikensvågen AS		77 474	-82 183	-4 709
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>3 530 036</b>	<b>34 125 532</b>	<b>37 755 568</b>



## Mostein Boligutvikling AS

Årsregnskap 2022

### Noter

--

#### Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 140 483	13 299 363
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	85 987 453	49 127 592
<b>Sum</b>	<b>99 127 936</b>	<b>62 426 955</b>

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Prosjekt under utførelse (anleggskontrakt)	56 820 756	40 454 406
Prosjekt under utførelse (varelager)	61 454 648	55 045 507
<b>Sum</b>	<b>118 275 404</b>	<b>95 499 913</b>

Gjeld som forfaller etter 5 år utgjør kr 1 250 000.

#### Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 062 351
Endring i utsatt skatt	227 612	467 241
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>227 612</b>	<b>1 529 592</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 009 298	6 895 236
Permanente forskjeller	25 302	57 453
Endring i midlertidige forskjeller	-3 693 089	-2 123 821
Avgitt konsernbidrag	0	-1 862 097
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>2 966 771</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 062 351
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-409 661
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>652 690</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-147 938	-270 217	-122 279
Tilvirkningskontrakter	6 802 201	3 211 638	-3 590 563
Varebeholdning	0	1	1
Gevinst – og tapskonto	79 011	98 764	19 753
<b>Sum</b>	<b>6 733 274</b>	<b>3 040 185</b>	<b>-3 693 089</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 658 489	0	2 658 489
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>4 074 785</b>	<b>3 040 185</b>	<b>-1 034 600</b>
Utsatt skatt (22 %)	896 453	668 841	-227 612



**Mostein Boligutvikling AS**  
Årsregnskap 2022

**Noter**

--

**Note 11 Solidaransvar merverdiavgift**

Selskapet er fellesregistrert sammen med Mostein Eiendom Holding AS i merverdiavgiftsmantallet. Dette innebærer at alle selskap er solidarisk ansvarlig for eventuell skyldig merverdiavgift.

**Note 12 Nærstående parter**

Som nærstående parter regnes alle selskap som inngår i konsernet Mostein Eiendom Holding AS, samt morselskapets aksjonærer. Transaksjoner med konsernselskapene består av fordeling av fellesutgifter, viderefakturering av utlegg, timeleveranser og skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.