



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 265 562
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MUSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Lilleakerveien 8 0283 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:	Ragnar Høe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	94 742 900	8 446 801
Annen driftsinntekt	9	498 975 504	481 892 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>593 718 404</b>	<b>490 339 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		85 389 680	
Lønnskostnad	5,6	69 763 269	58 450 359
Avskrivning	2	111 605 265	110 893 936
Annen driftskostnad		101 126 955	157 082 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>367 885 169</b>	<b>326 426 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>225 833 235</b>	<b>163 912 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		454 419	52 835 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		416 000	188 000
Annen renteinntekt		215 829	221 354
Annen finansinntekt		347 028	328 041
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 552 642	657 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 985 918</b>	<b>54 230 808</b>
Annen rentekostnad		74 627 046	93 126 276
Annen finanskostnad		9 536 479	51 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 163 525</b>	<b>93 177 850</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 177 607</b>	<b>-38 947 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 655 628</b>	<b>124 965 260</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	31 402 837	16 022 947
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>113 252 791</b>	<b>108 942 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>113 252 791</b>	<b>108 942 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte		-115 000 000	-75 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		1 747 209	-33 942 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 252 791</b>	<b>-108 942 313</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 859 910 482	3 854 570 827
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	23 285 032	24 244 867
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 883 195 514</b>	<b>3 878 815 694</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	462 492 007	328 179 188
Lån til foretak i samme konsern	8	12 392 208	7 271 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	163 903 668	178 903 668
Investeringer i aksjer og andeler	3	10 000	10 000
Andre fordringer		11 894 972	8 692 556
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>650 692 855</b>	<b>523 056 412</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 533 888 369</b>	<b>4 401 872 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 278 769	8 835 466
Andre fordringer		24 425 124	24 429 527
Konsernfordringer	8	37 049 764	11 726 647
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 753 657</b>	<b>44 991 640</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	106 644 246	46 602 275
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>106 644 246</b>	<b>46 602 275</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 397 903</b>	<b>91 593 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 716 286 272</b>	<b>4 493 466 021</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,4	8 947 440	9 000 000
Overkurs	1	13 757 493	213 554 933
Annen innskutt egenkapital		87 139 979	87 139 979
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 844 912</b>	<b>309 694 912</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	384 159 409	385 906 618
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>384 159 409</b>	<b>385 906 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>494 004 321</b>	<b>695 601 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	5	22 433 258	19 565 311
Utsatt skatt	7	141 224 789	148 629 372
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>163 658 047</b>	<b>168 194 683</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 590 000 000	3 435 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 599 461	157 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 730 599 461</b>	<b>3 435 157 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 894 257 508</b>	<b>3 603 352 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	24 614 309	17 352 641
Betalbar skatt	7	17 698 704	20 892 924
Skyldige offentlige avgifter		15 420 805	13 039 554
Utbytte		115 000 000	75 000 000
Kortsiktig konserngjeld		95 980 258	13 916 093
Annen kortsiktig gjeld	8	59 310 367	54 310 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 024 443</b>	<b>194 512 089</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		4 222 281 951	3 797 864 491
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 716 286 272</b>	<b>4 493 466 021</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	381 210 000	420 506 000
Annen driftsinntekt	9	498 636 000	480 290 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>879 846 000</b>	<b>900 796 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		277 785 000	333 585 000
Lønnskostnad	5,6	69 714 000	58 459 000
Avskrivning	2	117 824 000	116 669 000
Annen driftskostnad		181 463 000	142 269 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 786 000</b>	<b>650 982 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 060 000</b>	<b>249 814 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 576 000	6 103 000
Annen finansinntekt		2 610 000	1 634 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 186 000</b>	<b>7 737 000</b>
Annen rentekostnad		84 379 000	93 294 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 379 000</b>	<b>93 294 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 193 000</b>	<b>-85 557 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	33 881 000	34 880 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>124 986 000</b>	<b>129 377 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 986 000</b>	<b>129 377 000</b>
Minoritetsinteresser		408 000	-18 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>124 578 000</b>	<b>129 395 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		248 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>248 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 083 743 000	3 997 311 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	28 928 000	30 594 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 112 671 000</b>	<b>4 027 905 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	196 092 000	203 516 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	10 000	10 000
Andre fordringer	5	11 895 000	8 693 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>207 997 000</b>	<b>212 219 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 320 916 000</b>	<b>4 240 124 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 382 000	150 774 000
Andre fordringer		79 014 000	389 790 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 396 000</b>	<b>540 564 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	373 736 000	101 204 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>373 736 000</b>	<b>101 204 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>473 132 000</b>	<b>641 768 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 794 048 000</b>	<b>4 881 892 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,4	8 947 000	9 000 000
Overkurs	1	13 757 000	213 555 000
Annen innskutt egenkapital		87 140 000	87 140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 844 000</b>	<b>309 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	411 541 000	401 961 000
Minoritetsinteresser		1 606 000	1 198 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>413 147 000</b>	<b>403 159 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 991 000</b>	<b>712 854 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	5	22 433 000	19 565 000
Utsatt skatt	7	152 974 000	190 368 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>175 407 000</b>	<b>209 933 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 590 000 000	3 435 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 599 000	158 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 730 599 000</b>	<b>3 435 158 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 906 006 000</b>	<b>3 645 091 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			250 502 000
Leverandørgjeld	8	50 957 000	70 781 000
Betalbar skatt	7	71 514 000	24 106 000
Skyldige offentlige avgifter		20 890 000	13 233 000
Utbytte		115 000 000	75 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	106 690 000	90 325 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 051 000</b>	<b>523 947 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 271 057 000</b>	<b>4 169 038 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 794 048 000</b>	<b>4 881 892 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 746800

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 265 562  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MUSTAD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lilleakerveien 8  
0283 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: Ragnar Høe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### 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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	94 742 900	8 446 801
Annen driftsinntekt	9	498 975 504	481 892 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>593 718 404</b>	<b>490 339 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		85 389 680	
Lønnskostnad	5,6	69 763 269	58 450 359
Avskrivning	2	111 605 265	110 893 936
Annen driftskostnad		101 126 955	157 082 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>367 885 169</b>	<b>326 426 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>225 833 235</b>	<b>163 912 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		454 419	52 835 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		416 000	188 000
Annen renteinntekt		215 829	221 354
Annen finansinntekt		347 028	328 041
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 552 642	657 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 985 918</b>	<b>54 230 808</b>
Annen rentekostnad		74 627 046	93 126 276
Annen finanskostnad		9 536 479	51 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 163 525</b>	<b>93 177 850</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 177 607</b>	<b>-38 947 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	31 402 837	16 022 947
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>113 252 791</b>	<b>108 942 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>113 252 791</b>	<b>108 942 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		-115 000 000	-75 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		1 747 209	-33 942 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 252 791</b>	<b>-108 942 313</b>





Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	2	3 859 910 482	3 854 570 827
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
	2	23 285 032	24 244 867
Sum varige driftsmidler		3 883 195 514	3 878 815 694
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	3	462 492 007	328 179 188
Lån til foretak i samme konsern			
	8	12 392 208	7 271 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	3	163 903 668	178 903 668
Investeringer i aksjer og andeler			
	3	10 000	10 000
Andre fordringer		11 894 972	8 692 556
Sum finansielle anleggsmidler		650 692 855	523 056 412
Sum anleggsmidler		4 533 888 369	4 401 872 106
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		14 278 769	8 835 466
Andre fordringer			
		24 425 124	24 429 527
Konsernfordringer			
	8	37 049 764	11 726 647
Sum fordringer		75 753 657	44 991 640
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10	106 644 246	46 602 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 644 246	46 602 275
Sum omløpsmidler		182 397 903	91 593 915
SUM EIENDELER		4 716 286 272	4 493 466 021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,4	8 947 440	9 000 000
Overkurs	1	13 757 493	213 554 933
Annen innskutt egenkapital		87 139 979	87 139 979
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 844 912</b>	<b>309 694 912</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	384 159 409	385 906 618
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>384 159 409</b>	<b>385 906 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>494 004 321</b>	<b>695 601 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	5	22 433 258	19 565 311
Utsatt skatt	7	141 224 789	148 629 372
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>163 658 047</b>	<b>168 194 683</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 590 000 000	3 435 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 599 461	157 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 730 599 461</b>	<b>3 435 157 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 894 257 508</b>	<b>3 603 352 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	24 614 309	17 352 641
Betalbar skatt	7	17 698 704	20 892 924
Skyldige offentlige avgifter		15 420 805	13 039 554
Utbytte		115 000 000	75 000 000
Kortsiktig konserngjeld		95 980 258	13 916 093
Annen kortsiktig gjeld	8	59 310 367	54 310 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 024 443</b>	<b>194 512 089</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 222 281 951</b>	<b>3 797 864 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 716 286 272</b>	<b>4 493 466 021</b>



Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	381 210 000	420 506 000
Annen driftsinntekt	9	498 636 000	480 290 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>879 846 000</b>	<b>900 796 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		277 785 000	333 585 000
Lønnskostnad	5,6	69 714 000	58 459 000
Avskrivning	2	117 824 000	116 669 000
Annen driftskostnad		181 463 000	142 269 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 786 000</b>	<b>650 982 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 060 000</b>	<b>249 814 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 576 000	6 103 000
Annen finansinntekt		2 610 000	1 634 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 186 000</b>	<b>7 737 000</b>
Annen rentekostnad		84 379 000	93 294 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 379 000</b>	<b>93 294 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 193 000</b>	<b>-85 557 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	33 881 000	34 880 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>124 986 000</b>	<b>129 377 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 986 000</b>	<b>129 377 000</b>
Minoritetsinteresser		408 000	-18 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>124 578 000</b>	<b>129 395 000</b>



Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		248 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>248 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 083 743 000	3 997 311 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	28 928 000	30 594 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 112 671 000</b>	<b>4 027 905 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	196 092 000	203 516 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	10 000	10 000
Andre fordringer	5	11 895 000	8 693 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>207 997 000</b>	<b>212 219 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 320 916 000</b>	<b>4 240 124 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 382 000	150 774 000
Andre fordringer		79 014 000	389 790 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 396 000</b>	<b>540 564 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	373 736 000	101 204 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>373 736 000</b>	<b>101 204 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>473 132 000</b>	<b>641 768 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 794 048 000</b>	<b>4 881 892 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,4	8 947 000	9 000 000
Overkurs	1	13 757 000	213 555 000
Annen innskutt egenkapital		87 140 000	87 140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 844 000</b>	<b>309 695 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	411 541 000	401 961 000
Minoritetsinteresser		1 606 000	1 198 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>413 147 000</b>	<b>403 159 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 991 000</b>	<b>712 854 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	5	22 433 000	19 565 000
Utsatt skatt	7	152 974 000	190 368 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>175 407 000</b>	<b>209 933 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 590 000 000	3 435 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 599 000	158 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 730 599 000</b>	<b>3 435 158 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 906 006 000</b>	<b>3 645 091 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
Leverandørgjeld	8	50 957 000	250 502 000
Betalbar skatt	7	71 514 000	70 781 000
Skyldige offentlige avgifter		20 890 000	24 106 000
Utbytte		115 000 000	13 233 000
Annen kortsiktig gjeld	8	106 690 000	75 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 051 000</b>	<b>90 325 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 271 057 000</b>	<b>4 169 038 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 794 048 000</b>	<b>4 881 892 000</b>



Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for store foretak er fulgt.

**Note**  
1,4

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	298248.00	30.00	8947440.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tuva Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
Axel Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
Kristin Bevreng Invest AS	99416.00	33.33%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	298248.00	99.99%	

**Note**  
5,6

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51545000.00	44280000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7986000.00	6923000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7962000.00	6355000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2269000.00	892000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69762000.00	58450000.00

**Note**



5,6

## Ytelser til ledende personer

## Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	6077000.00	2408000.00	75000.00

## Note

6

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	338000.00	388000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	184000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	468000.00	572000.00

## Note

5,6

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

42.00

## Note

5

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

## Note

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

3

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



## Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Mustad Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	14876000.00	1202000.00
Mustadboliger AS	100.00%	100.00%	6625000.00	148000.00
Vollsveien 9-11 AS	100.00%	100.00%	120791000.00	2877000.00
B3 Lilleaker Eiendom AS	100.00%	100.00%	237217000.00	74965000.00
Lilleaker Service AS	100.00%	100.00%	42000.00	-395000.00
Lilleaker Prosjekt AS	100.00%	100.00%	60000.00	-74418000.00
Lilleaker Infrastruktur AS	100.00%	100.00%	23000.00	-6000.00
Lilleaker Næring AS	100.00%	100.00%	21000.00	-8000.00
Lilleaker Parkering AS	100.00%	100.00%	1392000.00	754000.00
Lilleaker Bolig AS	100.00%	100.00%	23000.00	-6000.00
Lilleakerveien 32B AS	100.00%	100.00%	4119000.00	-5000.00
CC Vest Stormarked AS	60.00%	60.00%	4014000.00	1318000.00
Fåbro Eiendom AS	50.00%	50.00%	234919000.00	12227000.00
Lilleaker Boligutvikling AS	50.00%	50.00%	514000.00	2925000.00
B4 Lilleaker Eiendom AS	100.00%	100.00%	38000.00	-1000.00
Elsero AS	100.00%	100.00%	3550000.00	-949000.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Organisasjonsnr: 923 265 562  
MUSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**  
1,4

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	

**Note**  
5,6

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51585000.00	44289000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7980000.00	6923000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7879000.00	6355000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2269000.00	892000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69713000.00	58459000.00

**Note**  
5,6

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
38.00

**Note**





# **Mustad Eiendom AS**

## **Årsrapport 2021**



## ÅRSBERETNING 2021 Mustad Eiendom AS

### VIRKSOMHETENS ART

Mustad Eiendom AS med datterselskaper eier, utvikler og leier ut egne eiendommer i Oslo og Bærum.

Styret mener at årsberetningen gir en rettvise oversikt over Mustad Eiendom AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens §3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for dette ligger konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Koronapandemien har ingen negative konsekvenser for Mustad Eiendom AS og konsernselskaper i 2022

### STYREANSVARSFORSIKRING

Mustad Eiendom AS har tegnet styreansvarsforsikring som gjelder for hele konsernet.

### ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Konsernet hadde ved utgangen av året 43 ansatte, hvorav 13 kvinner. Sykefraværet i konsernet var på totalt 135 dager i 2021, noe som utgjorde 1,5 % av total arbeidstid. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral og likestillingsspørsmål er etter vår mening tilfredsstillende ivare tatt. Styret består av fire kvinner og fem menn.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapet har ansvar for utslipp av CO<sup>2</sup> gjennom forbruk av energi. Vi arbeider derfor med å redusere energiforbruket i vår eiendomsportefølje. Selskapet forholder seg til



offentlige krav om avfallsbehandling i forbindelse med utbygging, forvaltning og drift av selskapets eiendommer. Selskapets eiendomsportefølje omfatter kjøpesenteret CC Vest, som driftes av datterselskapet CC Vest Stormarked AS. Driften av kjøpesenteret er miljøfyrtårnsertifisert (med Svanemerking). Dette er et offentlig sertifikat som bekrefter at senteret oppfyller definerte krav til internkontroll – Helse, Miljø, Sikkerhet (HMS), arbeidsmiljø, miljøvennlig innkjøp og materialbruk, avfallshåndtering og avfallsreduksjon, energiøkonomisering, transport, utslipp til luft, vann og støy.

## **FREMTIDIG UTVIKLING**

Eiendommenes sentrale og attraktive beliggenhet i Oslo Vest (Lilleakerbyen) har vært grunnlaget for selskapets positive utvikling gjennom mange år. Mustad Eiendom AS er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor rustet til å håndtere en eventuell langvarig nedgangskonjunktur.

## **RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET**

Omsetningen i konsernet gikk ned fra 900,8 mill.kr. i 2019 til 879,8 mill.kr i 2021. Årsresultatet ble 124,6 mill.kr i 2021 mot 129,4 mill.kr. året før. Konsernet hadde en tilfredsstillende økonomisk utvikling i 2021 som fortsetter inn i 2022.

Samlede investeringer i varige driftsmidler var i konsernet 180,4 mill.kr i 2021.

Konsernets likviditetsreserver var over 1.000 mill.kr pr. 31.12.2021. Totalkapitalen ved utgangen av året var 4.794,0 mill.kr sammenlignet med 4.881,9 mill.kr. pr. 31.12.2020. Egenkapitalandelen for konsernet var 10,9% av totalkapitalen pr. 31.12.2021 mot 14,6% året før. Selskapets eiendomsportefølje har betydelige merverdier, slik at selskapets reelle soliditet anses som meget god.

## **FINANSIELL RISIKO**

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

Stort sett alle krav mot kunder gjelder husleie, og er sikret med garantier. Det er historisk sett svært lite tap på fordringer. På balansedagen vurderes kredittrisikoen på utestående fordringer å være minimal.

Likviditeten vurderes som god. Det er inngått avtaler med kredittinstitusjoner om trekkrettigheter som sikrer god økonomisk handlefrihet.



## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Mustad Eiendom AS:

* Utbytte	kr. 115 000 000
* <u>Fra annen egenkapital</u>	<u>kr. - 1 747 209</u>
<b>Sum disponert</b>	<b>kr. 113 252 791</b>

Oslo 21. april 2022

Thomas Falck  
Styreleder

Axel Mustad  
Styremedlem

Tuva Bevreng Kråkenes  
Styremedlem

Kristin Mustad Bevreng  
Styremedlem

Nina C Hage  
Styremedlem

Klaus-Anders Nysteen  
Styremedlem

Stig D. Bech  
Styremedlem

Olav Line  
Daglig leder



## Resultatregnskap 01.01-31.12

Mustad Eiendom AS		(Alle tall i NOK 1000)	Mustad Eiendom konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>					
488 365	469 970	Leieinntekter	9	498 636	480 290
		Salgsinntekter boliger		249 422	292 502
85 366		Salgsinntekter		4 278	3 105
		Fakturerte felleskostnader		125 577	124 138
19 832	20 107	Annen driftsinntekt	9	1 778	499
155	262	Gevinst salg driftsmidler		155	262
<u>593 718</u>	<u>490 339</u>	Sum driftsinntekter		<u>879 846</u>	<u>900 796</u>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
85 390		Varekostnad		4 252	3 038
		Påløpte kostnader oppføring boliger		151 932	211 163
		Innkjøp for videresalg		121 601	119 384
69 763	58 450	Lønnskostnad	5,6	69 714	58 459
111 605	110 894	Avskrivninger	2	117 824	116 669
53 414	51 230	Administrasjon - og driftskostnader		133 045	36 163
47 713	105 853	Vedlikeholds - og rehabiliteringskostnader		48 418	106 106
<u>367 885</u>	<u>326 427</u>	Sum driftskostnader		<u>646 786</u>	<u>650 982</u>
<b>225 833</b>	<b>163 912</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>233 060</b>	<b>249 815</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
-	-	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	-7 576	-6 103
-416	-188	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		-	-
-2 570	-54 043	Annen finansinntekt		-2 610	-1 634
84 163	93 178	Annen rentekostnad		84 379	93 294
<u>81 177</u>	<u>38 947</u>	Netto finansposter		<u>74 193</u>	<u>85 557</u>
<b>144 656</b>	<b>124 965</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>158 867</b>	<b>164 258</b>
31 403	16 023	Skattekostnad på ordinært resultat	7	33 881	34 880
<b>113 253</b>	<b>108 942</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>124 986</b>	<b>129 378</b>
		Minoritetsinteresser		408	-18
		<b>ÅRSRESULTAT FOR MAJORITETEN</b>		<b>124 578</b>	<b>129 396</b>
<b>Opplysninger om avsetning til:</b>					
-115 000	-75 000	<b>Avsatt utbytte</b>			
1 747	-33 942	<b>Annen egenkapital</b>			



## Eiendeler

Mustad Eiendom AS		(Alle tall i NOK 1000)	Mustad Eiendom konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
248	-	Andre immaterielle eiendeler		248	-
-	-	-		-	-
<u>248</u>	<u>-</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>248</u>	<u>-</u>
<b>Varige driftsmidler</b>					
1 232 510	1 117 143	Tomter/boliger	2	1 294 187	1 152 570
2 532 277	2 606 082	Bygninger og annen fast eiendom	2	2 674 459	2 707 414
94 986	131 687	Bygg under utførelse	2	115 097	137 327
23 175	23 904	Transportmidler/driftsløsøre	2	28 928	30 594
<u>3 882 948</u>	<u>3 878 816</u>	Sum varige driftsmidler		<u>4 112 671</u>	<u>4 027 905</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
462 492	328 179	Investeringer i datterselskap	3	-	-
163 904	178 904	Investering i tilknyttet selskap	3	196 092	203 516
12 392	7 271	Lån til foretak i samme konsern	8	-	-
10	10	Investeringer i andre selskap	3	10	10
<u>11 895</u>	<u>8 693</u>	Andre langsiktige fordringer		<u>11 895</u>	<u>8 693</u>
650 693	523 057	Sum finansielle anleggsmidler		<u>207 997</u>	<u>212 219</u>
<b>4 533 889</b>	<b>4 401 873</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 320 916</b>	<b>4 240 124</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
Leiligheter under oppføring					
				36 567	349 570
37 050	11 726	Mellomværende konsernselskaper	8		
14 279	8 835	Kundefordringer		20 382	150 774
<u>24 424</u>	<u>24 430</u>	Andre fordringer		<u>42 447</u>	<u>40 220</u>
75 753	44 991	Sum fordringer		<u>62 829</u>	<u>190 994</u>
106 644	46 602	Kontanter og bankinnskudd	10	373 736	101 204
<b>182 397</b>	<b>91 593</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>473 132</b>	<b>641 768</b>
<b>4 716 286</b>	<b>4 493 466</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 794 048</b>	<b>4 881 892</b>



## Egenkapital og Gjeld

Mustad Eiendom AS		(Alle tall i NOK 1000)	Mustad Eiendom konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
8 947	9 000	1, 4	8 947	9 000
13 758	213 555	1	13 757	213 555
87 140	87 140		87 140	87 140
<u>109 845</u>	<u>309 695</u>		<u>109 844</u>	<u>309 695</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
384 159	385 906	1	-	-
-	-		411 541	401 961
<u>384 159</u>	<u>385 906</u>		<u>411 541</u>	<u>401 961</u>
			1 606	1 198
<b>494 004</b>	<b>695 601</b>		<b>522 991</b>	<b>712 854</b>
<b>GJELD</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
22 433	19 565	5	22 433	19 565
141 225	148 629	7	152 974	190 368
<u>163 658</u>	<u>168 194</u>		<u>175 407</u>	<u>209 933</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
3 590 000	3 435 000	8	3 590 000	3 435 000
140 599	158		140 599	158
<u>3 730 599</u>	<u>3 435 158</u>		<u>3 730 599</u>	<u>3 435 158</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
-	-	8	-	250 502
95 980	13 916	8		
24 614	17 353		50 957	70 781
17 699	20 893	7	71 514	24 106
15 422	13 039		20 890	13 233
115 000	75 000		115 000	75 000
59 310	54 312		106 690	90 325
<u>328 025</u>	<u>194 513</u>		<u>365 051</u>	<u>523 947</u>
<b>4 222 282</b>	<b>3 797 865</b>		<b>4 271 057</b>	<b>4 169 038</b>
<b>4 716 286</b>	<b>4 493 466</b>		<b>4 794 048</b>	<b>4 881 892</b>

Oslo 21. april 2022

Thomas Falck  
Styreleder

Axel Mustad  
Styremedlem

Tuva Bevreng Kråknes  
Styremedlem

Kristin Mustad Bevreng  
Styremedlem

Nina C. Hage  
Styremedlem

Klags-Anders Mysteren  
Styremedlem

Stig L. Hech  
Styremedlem

Olav Linc  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Mustad Eiendom AS			Mustad Eiendom konsern	
2021	2020	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2021	2020
488 365	469 970	Innbetalinger av husleier	498 636	480 290
105 198	20 107	Innbetaling av andre inntekter	131 633	127 742
-66 895	-58 173	Utbetalinger til ansatte, pensjonspremie, arbeidsgiveravgift mv.	-66 935	-58 183
-138 804	-51 230	Utbetalinger av driftskostnader	-258 809	-158 585
-47 713	-105 853	Utbetalinger av vedlikeholdskostnader	-48 418	-106 106
2 986	54 231	Innbetalinger av renter	10 186	7 737
-84 163	-93 178	Utbetalinger av renter og andre finanskostnader	-84 379	-93 294
-20 893	0	Utbetalinger av skatter	-24 106	-1 920
<b>238 081</b>	<b>235 874</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>157 808</b>	<b>197 681</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
155	262	Innbetaling fra salg av varige driftsmidler	155	262
-134 313	-2 712	Investering i konsernselskaper		
15 000	15 000	Investering i andre selskaper	7 424	61 397
0	0	Lån til deltakerlignende selskap	0	0
-5 121	45	Netto endring i lån til konsernselskaper		
		Utbetaling vedr boligprosjekt	-151 932	-211 163
-115 985	-55 399	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-202 838	-60 964
<b>-240 264</b>	<b>-42 804</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-347 191</b>	<b>-210 468</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
75 598		Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		154 382
295 441		Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	295 441	
150		Innbetaling ved kapitalutvidelse	150	
	1 273	Innbetaling ved reduksjon av kortsiktig fordring	690 590	58 757
		Innbetaling ved reduksjon av langsiktig fordring		
	-30 383	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-246 064	-2 346
	-20 157	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-20 157
-30 762		Utbetaling ved økning av kortsiktig fordring		
-3 202	-7 693	Utbetaling ved økning av langsiktig fordring	-3 202	-7 693
-85 000	-113 889	Utbetaling av utbytte	-85 000	-113 889
-190 000		Utbetaling ved fisjon	-190 000	
<b>62 225</b>	<b>-170 849</b>	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>461 915</b>	<b>69 054</b>
60 042	22 221	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	272 532	56 267
46 602	24 381	Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens begynnelse	101 204	44 937
<b>106 644</b>	<b>46 602</b>	<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt</b>	<b>373 736</b>	<b>101 204</b>



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Mustad Eiendom AS og selskaper som Mustad Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Det er foretatt merverdianalyse på anskaffelsestidspunktet definert som differansen mellom anskaffelseskost og bokført egenkapital. Merverdi er henført til konkrete eiendeler i balansen.

### Datterselskap og tilknyttede selskaper

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene. Selskap med eierandel 20-50% (tilknyttet selskap) er vist etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

### Leieinntekter/annen driftsinntekt

Inntektsføring av leieinntekter gjøres når de er opptjent. Inntektene kommer fra utleie av fast eiendom.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld vurderes til laveste respektive høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Det gjøres avsetning til tap etter individuell vurdering av fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Regnskapsprinsipper

### Pensjoner

Forpliktelsen til å yte tilskudd til den innskuddsbaserte pensjonsforpliktelsen innregnes som kostnader i resultatregnskapet når de påløper og er klassifisert sammen med lønnskostnader. Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Selskapet har en AFP-ordning for ansatte som kan velge å gå av med pensjon etter fylte 62 år.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

### Rentesikringsavtaler

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler som fastsettes til markedsverdi av finansinstitusjon. Selskapet balansefører ikke rentesikringsavtalene, men innbetalinger og utbetalinger knyttet til disse bokføres som renteposter i resultatregnskapet.

### Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er et vedlegg til årsregnskapet og er satt opp etter den direkte modell, som viser endringer i bankbeholdning på grunnlag av inn- og utbetalinger.

### Nærstående

Transaksjoner mellom nærstående og tilknyttede selskaper, herunder konsernselskaper er gjort etter bedriftsøkonomiske prinsipper.



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 1 Egenkapital

(Alle beløp i 1000)

### Mustad Eiendom AS

	Aksje- kapital	Overkurs	Innskutt annen EK	Annen EK	Sum
<b>EK pr 31.12.2020</b>	9 000	213 555	87 140	385 906	<b>695 601</b>
Kapitalutvidelse	150				<b>150</b>
Utfisjonerte aksjer	-203	-189 797			<b>-190 000</b>
Årets resultat				113 253	<b>113 253</b>
Avsatt utbytte				-115 000	<b>-115 000</b>
Tilleggsutbytte	-	-10 000	-	-	<b>-10 000</b>
<b>Egenkapital pr 31.12 2021</b>	<b>8 947</b>	<b>13 758</b>	<b>87 140</b>	<b>384 159</b>	<b>494 004</b>

### Mustad Eiendom konsern

	Sum EK
<b>Egenkapital pr 31.12 2020</b>	<b>712 855</b>
Kapitalutvidelse	<b>150</b>
Utfisjonerte aksjer	<b>-190 000</b>
Årets resultat	<b>124 986</b>
Utbytte	<b>-115 000</b>
Tilleggsutbytte	<b>-10 000</b>
<b>Egenkapital pr 31.12 2021</b>	<b>522 991</b>



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 2 Varige driftsmidler

(Alle beløp i 1000)

### Mustad Eiendom AS

Varige driftsmidler	Tomter/ boliger *	Immaterielle eiendeler	Bygninger og		Transportmidler /driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
			annen eiendom	Bygg under utførelse		
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	1 117 143	1 761	3 823 524	131 687	51 785	5 125 900
Tilgang i året	126 601	281	31 279	-36 700	6 806	128 266
Tilgang ved fusjon	-	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-3 068	-	-900	-3 968
Avgang ved fusjon	-11 233	-	-	-	-	-11 233
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 232 510	2 042	3 851 736	94 986	57 691	5 238 964
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-	-1 794	-1 319 459	-	-34 516	-1 355 769
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>1 232 510</b>	<b>248</b>	<b>2 532 277</b>	<b>94 986</b>	<b>23 175</b>	<b>3 883 196</b>
Årets avskrivninger	-	33	104 232	-	7 340	111 605

\* Inkludert i beløpet er tidligere oppskrivninger på til sammen 91.181.

### Mustad Eiendom konsern

Varige driftsmidler	Tomter/ boliger	Immaterielle eiendeler	Bygninger og		Transportmidler /driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
			annen eiendom	Bygg under utførelse		
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	1 152 570	2 801	4 085 308	137 327	69 199	5 447 206
Tilgang	152 851	281	76 335	-22 230	7 882	215 119
Avgang ved fusjon	-11 233	-	-	-	-	-11 233
Avgang	-	-	-3 068	-	-1 200	-4 268
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 294 187	3 082	4 158 576	115 097	75 881	5 646 823
Akkumulert avskrivning merverdi	-	-	-	-	-	-
Akkumulerte nedskrivninger	-	-	-110 151	-	-	-110 151
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-	-2 834	-1 373 966	-	-46 953	-1 423 753
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>1 294 187</b>	<b>248</b>	<b>2 674 459</b>	<b>115 097</b>	<b>28 928</b>	<b>4 112 919</b>
Årets avskrivninger	-	33	108 438	-	9 354	117 824
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

- \* Bygninger og annen fast eiendom 20-50 år
- \* Transportmidler/driftsløsøre mm 3-15 år



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Mustad Eiendomsdrift AS	03.01.03	Oslo	100 %	100 %
Mustadboliger AS	23.12.98	Oslo	100 %	100 %
Vollsveien 9-11 AS	24.12.18	Oslo	100 %	100 %
B3 Lilleaker Eiendom AS	24.12.18	Oslo	100 %	100 %
B4 Lilleaker Eiendom AS	8.10.21	Oslo	100 %	100 %
Elsero AS	29.1.21	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Service AS	2.7.19	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Prosjekt AS	21.6.18	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Infrastruktur AS	21.6.18	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Næring AS	21.6.18	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Parkering AS	21.6.18	Oslo	100 %	100 %
Lilleaker Bolig AS	21.6.18	Oslo	100 %	100 %
Lilleakerveien 32B	30.4.19	Oslo	100 %	100 %
CC Vest Stormarked AS	15.09.89	Oslo	60 %	60 %
Fåbro Eiendom AS	3.10.12	Oslo	50 %	50 %
Lilleaker Boligutvikling AS	21.9.15	Asker	50 %	50 %

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden og er innarbeidet som følger:

### Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Samlet pålydende	Bokført verdi	Bokført egenkap.	Resultat etter skatt
Mustad Eiendomsdrift AS	200 000	200	200 000	215 000	14 876 000	1 202 000
Mustadboliger AS	500 000	1 000	500 000	5 373 000	6 625 000	148 000
Vollsveien 9-11 AS	2 272 142	49 803	2 272 142	209 091 000	120 791 000	2 877 000
B3 Lilleaker Eiendom AS	965 041	500	965 041	51 825 000	237 217 000	74 965 000
B4 Lilleaker Eiendom AS	30 000	1 000	30 000	80 000	38 000	-1 000
Elsero AS	30 000	300	30 000	59 393 000	3 550 000	-949 000
Lilleaker Service AS	30 000	1 000	30 000	851 000	42 000	-395 000
Lilleaker Prosjekt AS	30 000	1 000	30 000	76 821 000	60 000	-74 418 000
Lilleaker Infrastruktur AS	30 000	1 000	30 000	60 000	23 000	-6 000
Lilleaker Næring AS	30 000	1 000	30 000	60 000	21 000	-8 000
Lilleaker Parkering AS	30 000	1 000	30 000	60 000	1 392 000	754 000
Lilleaker Bolig AS	30 000	1 000	30 000	60 000	23 000	-6 000
Lilleakerveien 32B A	30 000	1	30 000	58 564 000	4 119 000	-5 000
CC Vest Stormarked AS	100 000	120	30 000	39 000	4 014 000	1 318 000
<b>SUM</b>				<b>462 492 000</b>	<b>392 791 000</b>	<b>5 476 000</b>
Fåbro Eiendom AS	2 612 000	1 000	2 612 000	163 849 000	234 919 000	12 227 000
Lilleaker Boligutvikling AS	100 000	500	50 000	55 000	514 000	2 925 000

### Investering i tilknyttet selskap (konsernregnskapet)

	Fåbro Eiendom AS 50 %	Lilleaker Boligutvikling AS 50 %	
Anskaffelseskost	61 851 168	55 000	
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	25 678 825	91 423	
Bokført verdi i balansen 31.12.2020	202 216 000	1 300 000	203 516 000
Kjøp			0
Utbytte	-15 000 000		-15 000 000
Andel resultat 2021	6 114 000	1 462 500	7 576 500
Bokført verdi 31.12.2021	<b>193 330 000</b>	<b>2 762 500</b>	<b>196 092 500</b>



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Mustad Eiendom AS

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	298 248	30	8 947 440

#### Aksjonæroversikt pr 31.12.2021:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Axel Invest AS	99 416	33,33 %	33,33 %
Kristin Bevreng Invest AS	99 416	33,33 %	33,33 %
Tuva Invest AS	99 416	33,33 %	33,33 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>298 248</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Aksjonærene i eierselskapene er også styremedlemmer i Mustad Eiendom AS



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 5 Pensjoner

(Alle tall i 1000)

### Innskuddsordninger

Mustad Eiendom AS har innskuddspensjonsordning som omfatter alle ansatte. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen tilfredsstiller lovens krav.

Innskuddsplanen omfatter alle ansatte og utgjør 6% og 16% av lønnen. Pr 31.12.2021 var det 43 medlemmer i ordningen.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser gjennom AFP ordningen samt overfor ansatte som har pensjon ut over den kollektive ordningen. Ordningen behandles regnskapsmessig som en innskuddsordning. Det er i tillegg opprettet en driftspensjonsordning for ansatte med lønn over 12G. Ordningen er en spareordning hvor selskapet har plasseringer i finansielle instrumenter for de ansatte dette gjelder (se note 6), totalt TNOK 10.895 og som er belastet andre pensjonsforpliktelser.

### Driftspensjoner (ytelsesbasert ordning)

Selskapet har en pensjonsforpliktelse til tidligere daglig leder

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	Usikret ordning 2021	2020	Usikret ordning 2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0	0	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	177	244	177	244
Avkastning på pensjonsmidler				
Resultatført actuarielt tap (gevinst)	502		502	0
Resultatført planendringseffekt				
Pensjonsutbetaling			0	0
Periodisert arbeidsgiveravgift	25	34	25	34
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>704</b>	<b>278</b>	<b>704</b>	<b>278</b>

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	Usikret ordning 2021	2020	Usikret ordning 2021	2020
Påløpte pensjonsforpliktelser (DBO) pr 31.12	-10 139	-10 847	-10 139	-10 847
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12	0	0	0	0
Påløpte pensjonsforpliktelser pr 31.12 eks aga	-10 139	-10 847	-10 139	-10 847
Arbeidsgiveravgift	-1 430	-1 529	-1 430	-1 529
Påløpte pensjonsforpliktelser pr 31.12 inkl aga	-11 569	-12 376	-11 569	-12 376
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	31	503	31	503
<b>Aktuarmessig beregnet pensjonsforpliktelse</b>	<b>-11 538</b>	<b>-11 873</b>	<b>-11 538</b>	<b>-11 873</b>

### Økonomiske forutsetninger:

	Usikret ordning
Diskonteringsrente	1,90 %
Forventet avkastning	0,00 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %
Forventet G-regulering	2,50 %
Forventet pensjonsregulering	6,00 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(Alle beløp i 1000)

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønninger	51 545	44 280	51 585	44 289
Arbeidsgiveravgift	7 986	6 923	7 980	6 923
Pensjonskostnader	7 962	6 355	7 879	6 355
Andre ytelser	2 269	892	2 269	892
<b>Sum</b>	<b>69 763</b>	<b>58 450</b>	<b>69 714</b>	<b>58 459</b>

Det har i 2021 vært utført til sammen 42 årsverk i morselskapet konsernet.

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	6 077	1 558
Annen godtgjørelse	75	0
Pensjonskostnader	2 408	

Daglig leder har en resultatavhengig bonus oppad begrenset til 4 månedslønner. Det er opprettet en innskuddspensjonsordning for lønn over 12G. I tillegg er han med i selskapets ordinære ordning. Selskapet har ingen forpliktelser til å gi særskilt vederlag ved opphør eller endring i ansettelsesforhold.

### Honorar til revisor

(alle beløp i 1000 og eksklusiv mva)

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
Revisjon	338	388	688	786
Attestasjoner	13	3	13	3
Skatte- og avgiftsrådgivning	17	60	17	60
Annen konsulentbistand	100	121	130	121
<b>Sum</b>	<b>468</b>	<b>572</b>	<b>848</b>	<b>970</b>



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 7 Skatt

(Alle beløp i 1000)

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	38 807	22 019	71 276	24 467
For lite avsatt skatt forrige år			-	-
Prinsippendring			-	-
Endring i utsatt skatt	-7 405	-5 996	-37 395	10 413
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>31 402</b>	<b>16 023</b>	<b>33 881</b>	<b>34 880</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	144 655	124 965
Permanente forskjeller	-1 915	-52 134
Endring i midlertidige forskjeller	33 657	28 420
Fremført underskudd	-	-1 166
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>176 397</b>	<b>100 085</b>
Betalbar skatt i resultatregnskapet	38 807	22 019
Innvilget skattefunn midler	-	-361
Skatt av avgitt konsernbidrag	-21 108	-765
<b>Balanseført betalbar skatt</b>	<b>17 699</b>	<b>20 893</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Varige driftsmidler	646 645	670 559	683 891	838 929
Gevinst- og tapskonto	17 719	24 594	35 898	47 319
Avsetning premie til innskuddspensjonsordning	-22 433	-19 565	-22 433	-19 565
Fremførbart underskudd	-	-	-2 024	-1 372
<b>Sum forskjeller som er grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>641 931</b>	<b>675 588</b>	<b>695 332</b>	<b>865 311</b>
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>141 224</b>	<b>148 629</b>	<b>152 973</b>	<b>190 368</b>



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 8 Fordringer og gjeld

(Alle beløp i 1000)

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Mellomværende med konsernselskaper og TS</b>				
Kortsiktig fordring konsernselskap	37 050	11 726	-	-
Langsiktige fordringer konsernselskaper	12 392	7 271	-	-
Kortsiktig gjeld konsernselskap	95 980	13 916		
<b>Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld med forfall 0-1 år *		20 000	0	20 000
Gjeld med forfall 1-5 år	3 590 000	3 415 000	3 590 000	3 415 000
<b>Sum</b>	<b>3 590 000</b>	<b>3 435 000</b>	<b>3 590 000</b>	<b>3 435 000</b>

\* Første års avdrag er ført som langsiktig gjeld og ikke omklassifisert til kortsiktig gjeld.

Selskapet har inngått to rentesikringsavtaler. Ved årsskiftet var sikringsbeløpet til sammen 700,0 mill.kr. Dette innebærer en forpliktelse til å betale fast rente fram til desember 2026. Markedsverdien pr 31.12.2021 var -0,5 mill.kr. Markedsverdien er beregnet av finansinstitusjon som er motpart. Rentesikringsavtalene er ikke balanseført.

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld (inkl. kassekreditt) sikret ved pant	3 597 081	3 448 212	3 597 081	3 697 855
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler:</b>				
Fordringer	33 276	27 832	33 276	27 832
Tomter	955 873	955 873	955 873	955 873
Bygninger	1 851 633	1 900 822	1 851 633	1 900 822
<b>Sum</b>	<b>2 840 782</b>	<b>2 884 527</b>	<b>2 840 782</b>	<b>2 884 527</b>

### Ikke balanseførte forpliktelser:

Mustad Eiendom AS garanterer for skatteforpliktelse knyttet til eiendeler overført datterselskaper i 1998. Overføringen ble gjennomført i henhold til forskrift av 13.mai 1991.



Mustad Eiendom AS  
Noter til regnskapet for 2021

## Note 9 Driftsinntekter / -kostnader

Alle inntekter og kostnader skriver seg fra virksomhet i Norge  
Leieinntektene opp tjenes ved utleie av kontorer og forretningslokaler i Oslo og Bærum

## Note 10 Bankinnskudd

(Alle beløp i 1000)

	Mustad Eiendom AS		Mustad Eiendom as konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Bundne bankinnskudd</b>				
Skattetrekkkonto	2 635	2 781	2 635	2 781
Plasseringer driftspensjonsordning	10 895	7 693	10 895	7 693
<b>Sum</b>	<b>13 530</b>	<b>10 474</b>	<b>13 530</b>	<b>10 474</b>

Konsernet har konsernkontoordning hvor alle deltakerne er solidarisk ansvarlige.



## NITSCHKE

NITSCHKE AS  
Vollsveien 17B  
Postboks 353 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Mustad Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mustad Eiendom AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på TNOK 113.253 og et overskudd for konsernregnskapet på TNOK 124.578. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som 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 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 resultater 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 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.

## NITSCHKE

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 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>

Lysaker, 21. april 2022

**NITSCHKE AS**

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor