



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 301 931
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MØLLER EIENDOM NORGE AS
Forretningsadresse:	Bygdøy allé 4 0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marielle Pertold Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

- År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	467 728	460 760
Sum inntekter		467 728	460 760
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	513 427	482 774
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	1 410 003	1 429 864
Sum kostnader		1 923 430	1 912 637
Driftsresultat		-1 455 702	-1 451 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	36 750 186	21 510 734
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		2 894 074
Renteinntekt på ansvarlig lån		3 948 417	1 121 770
Sum finansinntekter		40 698 603	25 526 578
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	114 190 513	221 364 943
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	38 659 839	21 090 362
Annen finanskostnad	7	209 800	5 861 308
Sum finanskostnader		153 060 152	248 316 614
Netto finans		-112 361 549	-222 790 036
Resultat før skattekostnad		-113 817 250	-224 241 914
Skattekostnad på resultat	8	125 814	-244 938
Årsresultat		-113 943 064	-223 996 976
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-113 943 064	-223 996 976
Totalresultat		-113 943 064	-223 996 976
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avgitt konsernbidrag	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	-113 943 064	-223 996 976
Sum overføringer og disponeringer		-113 943 064	-223 996 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 157 802	1 283 616
Sum immaterielle eiendeler		1 157 802	1 283 616
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	14 456 834	14 869 306
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	178 604	229 738
Sum varige driftsmidler		14 635 438	15 099 044
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 15	3 704 847 888	3 488 889 389
Investering i annet foretak i samme konsern	6, 15		
Lån til foretak i samme konsern	10	9 239 266	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	377 355 038	369 397 114
Investeringer i aksjer og andeler	11	153 187 377	120 534 935
Andre langsiktige fordringer	12	72 784 447	18 431 933
Sum finansielle anleggsmidler		4 317 414 016	3 997 253 370
Sum anleggsmidler		4 333 207 256	4 013 636 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 680 206	490 960
Konsernfordringer	10, 10	49 560 132	21 534 472
Sum fordringer		51 240 339	22 025 431
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Sum omløpsmidler		51 240 339	22 025 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		4 384 447 595	4 035 661 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	10 999 999	10 999 999
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	16 205 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 342 494 114	2 329 996 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 195 964 409	1 309 907 473
Sum opptjent egenkapital		1 195 964 409	1 309 907 473
Sum egenkapital		3 538 458 524	3 639 903 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10, 14	841 498 903	393 574 996
Sum annen langsiktig gjeld		841 498 903	393 574 996
Sum langsiktig gjeld		841 498 903	393 574 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	1 554 177	1 406 267
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		935 991	776 611
Sum kortsiktig gjeld		4 490 169	2 182 878
Sum gjeld		845 989 071	395 757 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 384 447 595	4 035 661 462



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531076

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 301 931
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM NORGE AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marielle Pertold Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	467 728	460 760
Sum inntekter		467 728	460 760
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	513 427	482 774
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	1 410 003	1 429 864
Sum kostnader		1 923 430	1 912 637
Driftsresultat		-1 455 702	-1 451 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	36 750 186	21 510 734
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		2 894 074
Renteinntekt på ansvarlig lån		3 948 417	1 121 770
Sum finansinntekter		40 698 603	25 526 578
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	114 190 513	221 364 943
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	38 659 839	21 090 362
Annen finanskostnad	7	209 800	5 861 308
Sum finanskostnader		153 060 152	248 316 614
Netto finans		-112 361 549	-222 790 036
Resultat før skattekostnad		-113 817 250	-224 241 914
Skattekostnad på resultat	8	125 814	-244 938
Årsresultat		-113 943 064	-223 996 976
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-113 943 064	-223 996 976
Totalresultat		-113 943 064	-223 996 976
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	9		



Avsatt til annen egenkapital	9	-113 943 064	-223 996 976
Sum overføringer og disponeringer		-113 943 064	-223 996 976



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 157 802	1 283 616
Sum immaterielle eiendeler		1 157 802	1 283 616
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	14 456 834	14 869 306
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	178 604	229 738
Sum varige driftsmidler		14 635 438	15 099 044
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 15	3 704 847 888	3 488 889 389
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6, 15		
Lån til foretak i samme			
konsern	10	9 239 266	
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	377 355 038	369 397 114
Investeringer i aksjer og			
andeler	11	153 187 377	120 534 935
Andre langsiktige			
fordringer	12	72 784 447	18 431 933
Sum finansielle		4 317 414 016	3 997 253 370
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 333 207 256	4 013 636 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige			
fordringer		1 680 206	490 960
Konsernfordringer	10, 10	49 560 132	21 534 472
Sum fordringer		51 240 339	22 025 431
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
Sum omløpsmidler		51 240 339	22 025 431
SUM EIENDELER		4 384 447 595	4 035 661 462



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 13	10 999 999	10 999 999
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	16 205 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 342 494 114	2 329 996 114

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	1 195 964 409	1 309 907 473
Sum opptjent egenkapital		1 195 964 409	1 309 907 473

Sum egenkapital 3 538 458 524 3 639 903 588

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10, 14	841 498 903	393 574 996
Sum annen langsiktig gjeld		841 498 903	393 574 996
Sum langsiktig gjeld		841 498 903	393 574 996

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	1 554 177	1 406 267
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		935 991	776 611
Sum kortsiktig gjeld		4 490 169	2 182 878

Sum gjeld 845 989 071 395 757 874

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 4 384 447 595 4 035 661 462



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møller Eiendom Norge AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-28 16:01

This document package contains:

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



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



Årsregnskap 2024 Møller Eiendom Norge AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 301 931



Årsberetning 2024

Møller Eiendom Norge AS

Virksomhetens art

Møller Eiendom Norge AS eier, forvalter og utvikler eiendommer i Norge i konsernet Møller Eiendom. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2024 kroner 467 728 mot kroner 460 760 i 2023. Årsresultatet ble økt med kroner 110 053 912 til kroner -113 943 064, som i hovedsak skyldes lavere nedskrivning av aksjer sammenlignet med 2023. Totalkapitalen var ved utgangen av året kroner 4 384 447 595 sammenlignet med kroner 4 035 661 462 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 80,7 % sammenlignet med 90,2 % i fjor.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -38,5 millioner kroner, mens selskapet hadde et driftsresultat på -1,46 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til rentekostnader, avskrivninger og normale tidsavgrensingsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i aksjer var på 374,1 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 21,5 millioner kroner. Selskapets gjeldsfinansiering består av trekk på konsernkontoordningen til morselskapet Møller Eiendom Holding AS.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets langsiktige gjeld består av gjeld til morselskapet Møller Eiendom Holding AS, som igjen låner fra eksterne kredittinstitusjoner. Finansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at selskapet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige renteswap-avtaler for deler av gjelden. Møller Eiendom konsern har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdijusterte belåningsgraden på 46 %.

Datterselskapene i Møller Eiendom Norge AS har betydelige leieinntekter fra andre selskaper i Aars konsernet, samt eksterne leietagere. Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å innfri sine forpliktelser. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering mellom leietagere. Historisk har tap på krav vært lave.

Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av selskapets årsregnskap er det konsensus blant de fleste makroøkonomer om at veksten i norsk økonomi skal tilta fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5% i slutten av mars 2025, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året. Kombinert med et velfungerende marked for fremmedkapital bereder det grunnen for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringsseiendomsmarkedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

Selskapets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Til tross for en krevende



markedssituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat før skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen er sterk. Økt kjøpekraft som følge av reallønnsvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebanks, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer konsernet å levere gode resultater også i 2025.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2024.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2024, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for selskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen egne ansatte men administreres av morselskapet Møller Eiendom Holding AS. Det foreligger således ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering. Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarsforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan.

Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven)

Møller Eiendom Holding's redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold ("Åpenhetsloven") er tilgjengelig på Møller Eiendom Holding sine hjemmesider, www.mollereiendom.no.

Bærekraft og ytre miljø

Møller Eiendom påvirker det ytre miljø direkte og indirekte. Vi arbeider for å redusere miljøbelastningen fra vår eiendomsportefølje gjennom god planlegging av prosjekter, redusert energibruk, gode materialvalg, tilrettelegging for grønne mobilitetsløsninger og bruk av teknologi med lave eller ingen utslipp i vår prosjektgjennomføring.

I løpet av 2022 ble lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem innført i EU og Norge. Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, og med bakgrunn i dette reviderte vi i 2021 våre miljø- og bærekraftsmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksomhet. Disse målene er videreført i 2023 og 2024.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50%. Vi har videreført kartleggingen av aktiviteter vi mener kan komme under EUs taksonomiforordning.

Prognosen for andeler aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi er på 33,3% av totale leieinntekter. Det må påpekes at bygninger med vern er holdt utenfor beregningen, med det grunnlag at vurderingskriteriene for denne kategori av bygninger er uklare eller umulige å møte.

Vi har fortolket EU-taksonomien etter beste evne og de tallene vi til enhver tid vil oppgi må betraktes som prognoser, ettersom det p.t. ikke er noen muligheter for å få verifisert fullt ut samsvar. Vi regner med at dette bildet vil endre seg fremover og at det trolig vil danne seg en markedspraksis som vil gjøre det



enklere å forholde seg til kriteriene.

I løpet av 2024 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Det er blant annet investert betydelig i eiendommen Leiraveien på Lillestrøm. Vi måler årlig reduksjon i energiforbruk i hele den norske eiendomsporteføljen. Bakgrunnen for den geografiske avgrensingen er utfordringer med tilgang på tilstrekkelig data, samt håndtering av datakvalitet. Resultatene for 2024 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 13,2% sammenlignet med referanseåret 2021. Målet er en reduksjon på 10% innen utløpet av 2025.

Hvert år publiserer Møller Eiendom en bærekraftsrapport hvor vi i detalj redegjør for vår virksomhetsstyring, våre mål og våre resultater med hensyn på det ytre miljø. Rapportene er tilgjengelig fra: <https://mollereiendom.no/om-baerekraft/>

Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2024 har selskapet solgt to datterselskaper som eier henholdsvis et bilanlegg i Tønsberg og et kombinert handels- og kontorbygg i Bergen. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Oslo, 23. april 2025

I styret for Møller Eiendom Norge AS

Andreas Jul Røsjø
styrets leder

Thomas Sletten
Styremedlem/daglig leder

Dagny Stensgård Wik
styremedlem



Resultatregnskap

Møller Eiendom Norge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	467 728	460 760
Sum driftsinntekter		467 728	460 760
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	513 427	482 774
Annen driftskostnad	4, 5	1 410 003	1 429 864
Sum driftskostnader		1 923 430	1 912 637
Driftsresultat		-1 455 702	-1 451 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	36 750 186	21 510 734
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	0	2 894 074
Renteinntekt på ansvarlig lån		3 948 417	1 121 770
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	114 190 513	221 364 943
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	38 659 839	21 090 362
Annen finanskostnad	7	209 800	5 861 308
Resultat av finansposter		-112 361 549	-222 790 036
Resultat før skattekostnad		-113 817 250	-224 241 914
Skattekostnad på resultat	8	125 814	-244 938
Årsresultat		-113 943 064	-223 996 976
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	-113 943 064	-223 996 976
Sum overføringer		-113 943 064	-223 996 976



Balanse

Møller Eiendom Norge AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 157 802	1 283 616
Sum immaterielle eiendeler		1 157 802	1 283 616
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	14 456 834	14 869 306
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	178 604	229 738
Sum varige driftsmidler		14 635 438	15 099 044
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 15	3 704 847 888	3 488 889 389
Lån til foretak i samme konsern	10	9 239 266	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	377 355 038	369 397 114
Investeringer i aksjer og andeler	11	153 187 377	120 534 935
Andre langsiktige fordringer	12	72 784 447	18 431 933
Sum finansielle anleggsmidler		4 317 414 016	3 997 253 370
Sum anleggsmidler		4 333 207 256	4 013 636 031
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	10	311 946	23 738
Andre kortsiktige fordringer		1 680 206	490 960
Konsernfordringer	10	49 248 186	21 510 734
Sum fordringer		51 240 339	22 025 431
Investeringer			
Sum omløpsmidler		51 240 339	22 025 431
Sum eiendeler		4 384 447 595	4 035 661 462

Møller Eiendom Norge AS

Side 6



Balanse

Møller Eiendom Norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	16 205 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 342 494 114	2 329 996 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 195 964 409	1 309 907 473
Sum opptjent egenkapital		1 195 964 409	1 309 907 473
Sum egenkapital		3 538 458 524	3 639 903 588
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10, 14	841 498 903	393 574 996
Sum annen langsiktig gjeld		841 498 903	393 574 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	1 554 177	1 406 267
Konserngjeld	10	2 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		935 991	776 611
Sum kortsiktig gjeld		4 490 169	2 182 878
Sum gjeld		845 989 071	395 757 874
Sum egenkapital og gjeld		4 384 447 595	4 035 661 462

23.04.2025

Styret i Møller Eiendom Norge AS

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Thomas Sletten
styremedlem/daglig leder

Dagny Stensgård Wik
styremedlem

Møller Eiendom Norge AS

Side 7



Kontantstrømoppstilling

Møller Eiendom Norge AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-113 817 250	-224 241 914
Inntektsført utbytte og konsernbidrag		-36 750 186	-21 510 734
Ordinære avskrivninger		513 427	482 774
Nedskrivning anleggsmidler		114 190 513	221 364 942
Gevinst/tap på realisasjon av finansielle anleggsmidler		-410	5 860 822
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-140 298	550 997
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 550 396	445 952
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-38 554 600	-17 047 161
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-49 821	-214 027
Innbetaling ved utbytte/konsensbidrag fra datterselskaper		21 510 734	35 949 033
Utbetaling ved investering i konsernaksjer		-307 365 084	-65 035 008
Utbetaling ved konsernbidrag til datterselskaper		0	-42 377 831
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		34 731 288	0
Netto Innbetaling/utbetaling lån til TS og vrig		-60 071 125	-7 295 009
Utbetaling ved investering i andre aksjer		-66 739 289	-14 847 436
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-409 369 308	-93 845 278
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Likviditetsendring per 31.12			
Tilgang likviditet ved fusjon 01.01		0	-376 775 724
Netto endring i likvider i året		-447 923 908	-487 668 163
Likviditetsbeholdning per 01.01		-393 574 996	94 093 169
Likviditetsbeholdning per. 31.12		-841 498 904	-393 574 994



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Datterselskaper/tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsf ørt samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter

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 og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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



Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 Leieavtaler

Selskapet har en leieforpliktelse ovenfor Frysjaveien 31 AS om leie av forretningseiendommen Frysjaveien 31B. Forpliktelsen løper frem til 31. desember 2028. Lokalene fremleies i sin helhet til andre selskaper i samme konsern.

Note 3 Anleggsmidler

	Inventar, biler, konormaskiner	Bygningsmessig innredning	Tomt	Firmahytte	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 227 431	3 775 429	4 400	12 560 929	17 568 189
Tilgang	0	49 821	0	0	49 821
Anskaffelseskost 31.12.	1 227 431	3 825 250	4 400	12 560 929	17 618 010
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.	997 693	1 471 452			2 469 145
Årets ordinære avskrivninger	51 134	462 293			513 427
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.	1 048 827	1 933 745	0	0	2 982 572
Bokført verdi 31.12.	178 604	1 891 505	4 400	12 560 929	14 635 438

Økonomisk levetid	2-6 år	6-8 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Møller Eiendom Norge AS har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	110 400	128 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2024 relaterer seg til provisjon på administrasjon av leieforhold for øvrige konsernselskaper. Alle tjenester faktureres i henhold til markedsmessige vilkår.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	440 451	775 798
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	0	-2 894 074
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	38 659 839	21 090 362
Netto transaksjoner med nærstående parter	39 100 290	18 972 086



Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskaper						
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	111 028 869	65 316 953	5 003 996
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100,0%	100,0%	107 230 000	143 044 283	-133 775 008
Baldermoen AS	Oslo	100,0%	100,0%	37 478 862	36 024 377	-7 162 712
Balders Gate 28 AS	Oslo	100,0%	100,0%	54 483 173	49 931 734	-5 131 767
Billingstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	82 006 886	8 680 135	7 324 606
Bygdøy Alle 4 AS	Oslo	100,0%	100,0%	127 842 000	164 181 633	6 694 474
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100,0%	100,0%	183 000 000	156 314 598	599 295
Drammensveien 35 AS	Oslo	100,0%	100,0%	92 742 316	42 432 805	-1 088 381
Enebakkveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	145 749 339	21 994 758	7 380 926
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	12 569 352	8 863 731	77 686
Fossveien 4 AS	Oslo	100,0%	100,0%	5 000 000	7 957 674	258 121
Frysjaeveien 31 Tomteselskap AS	Oslo	100,0%	100,0%	35 599 778	6 183 796	-267 169
Gran Boligbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 357 469	123 082	-100 111
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100,0%	100,0%	10 030 400	9 316 511	-407 351
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	41 004 087	75 400 440	9 802 650
Harbitz Cowork AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 530 000	2 159 894	-1 752 131
Harbitz Service AS	Oslo	100,0%	100,0%	5 030 000	5 001 805	-355 695
Harbitz Torg AS	Oslo	100,0%	100,0%	368 533 573	191 909 409	14 831 071
Harbitz Torg Banehage AS	Oslo	100,0%	100,0%	33 984 162	34 536 978	797 032
Harbitz Torg Handel AS	Oslo	100,0%	100,0%	164 216 296	168 675 865	-9 790 521
Harbitz Torg Parkering AS	Oslo	100,0%	100,0%	81 252 631	94 211 105	5 629 782
Harbitz Utleiebolig AS	Oslo	100,0%	100,0%	259 663 150	224 488 922	-4 682 840
Haslevangen 13 AS	Oslo	100,0%	100,0%	1 409 065	2 118 219	-1 563 044
Haslevangen 15 AS	Oslo	100,0%	100,0%	53 861 958	51 385 868	-7 681 869
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100,0%	100,0%	7 530 000	7 693 192	-110 187
Hvamstubben Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	70 198 908	5 266 240	5 218 673
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	75 497 918	18 458 847	6 744 564
Janaflaten Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	47 381 720	19 662 011	2 482 756
Jemkroken Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	1 350 960	10 830 436	1 417 487
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	46 110 636	11 980 549	3 009 859
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	535 880	4 165 783	297 159
Kokstadveien 31 A AS	Oslo	100,0%	100,0%	34 121 148	11 646 265	-859 922
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	55 453 121	42 308 145	2 550 475
Kvålveien 1 AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 000	5 784 268	6 153 930
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	9 407 178	18 002 288	4 485 306
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	52 713 196	6 209 374	7 161 584
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100,0%	100,0%	14 324 853	23 681 252	11 501 234
Lille Frogner Allé 8a AS	Oslo	100,0%	100,0%	6 831 160	6 629 999	679 943
Liteåsveien 41 AS	Oslo	100,0%	100,0%	34 516 800	4 276 274	-2 551 150
Liteåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	10 800 479	23 835 785	1 668 946
Medvind Eiendomsservice AS	Oslo	100,0%	100,0%	5 030 000	5 120 889	-682 461
Møller Hylleselskap 12 AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 000	30 000	426
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 000	23 704	-7 195
Møllergata 12 AS	Oslo	100,0%	100,0%	121 592 884	235 355	-2 402 302
Møllergata 4 AS	Oslo	100,0%	100,0%	69 340 472	27 685 015	1 773 782
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100,0%	100,0%	129 501 574	22 330 969	-3 223 256
Nye Møllergata 1 AS	Oslo	100,0%	100,0%	309 646 577	273 843 034	9 326 104
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100,0%	100,0%	5 274 800	5 205 345	123 491
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100,0%	100,0%	118 415 227	128 456 715	9 045 122
Svend Haugs Gate 9-15 AS	Oslo	100,0%	100,0%	160 425 681	23 169 394	843 649
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	23 984 853	23 402 471	1 385 337
Vassbotnen 17 AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 000	5 230 412	2 094 776
Vassbotnen 6 AS	Oslo	100,0%	100,0%	30 000	6 253 806	415 930
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100,0%	100,0%	31 108 497	9 369 534	3 342 906
Økernveien 94 AS	Oslo	100,0%	100,0%	245 000 000	162 587 635	11 807 031
Sum				3 704 847 888	2 483 629 561	-31 664 962



	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
TS						
Fotohuset Oslo AS	Oslo	50,0%	50,0%	515 000	123 742	-391 258
Viridis Property Holding AS (konsern)	Oslo	60,0%	50,0%	93 137 666	90 357 044	-5 253 386
Rosenlund Bydelssenter AS	Ski	31,5%	31,5%	52 019 882	37 577 978	-814 181
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50,0%	50,0%	1 910 161	48 177 652	167 783
Digerneset Næringspark AS (konsern)	Ålesund	50,0%	50,0%	155 418 899	100 915 500	9 237 500
Mafo Holding AS (konsern)	Oslo	50,0%	50,0%	895 145	7 286 508	-6 296 808
M37 Holding AS	Oslo	50,0%	50,0%	73 458 286	44 474 742	-6 530 048
Harbitzalleen Bolig AS	Oslo	50,0%	50,0%	0	-413 611	-29 022
Sum				377 355 038	328 499 555	-9 909 420
Sum verdipapirer				4 082 202 926	2 812 129 116	-41 574 382

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Det er i regnskapsåret inntektsført konsernbidrag på kr 36 750 186 fra datterselskaper.

Total nedskrivning for datterselskaper er kr 115 654 000.

Aksjene i tilknyttede selskap er i 2024 netto nedskrevet/reversert tidligere års nedskrivning med kr 819 328.

Note 7 Andre finansposter

	2024	2023
<i>Annen finanskostnad</i>		
Tap på realisasjon av finansielle anleggsmidler	198 628	5 860 822
Annen rentekostnad	11 172	486
	209 800	5 861 308



Note 8 Skatt

Årets skattegrunnlag	2024	2023
Endring i utsatt skatt	125 814	-244 938
Sum skattekostnad	125 814	-244 938

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-113 817 250	-224 241 914
Permanente forskjeller	114 389 141	223 128 559
Endring i midlertidige forskjeller	295 437	246 028
Anvendelse av fremførbart underskudd	-867 327	0
Årets skattegrunnlag	0	-867 327

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-437 741	-548 230	-110 489
Gevinst- og tapskonto	1 293 704	1 699 630	405 926
Sum	855 963	1 151 400	295 437

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-867 327	-867 327
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 118 700	-6 118 700	0
Sum	-5 262 737	-5 834 627	-571 890

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 157 802	-1 283 618	-125 816
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2024	2023
Resultat før skatt	-113 817 250	-224 241 914
22 % skatt av resultat før skatt	-25 039 795	-49 333 221
Permanente forskjeller 22 %	25 165 611	49 088 283
Beregnet skattekostnad	125 816	-244 938

Effektiv skattesats	-0,1 %	0,1 %
---------------------	--------	-------

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 309 907 473	3 639 903 588
Årets resultat				-113 943 064	-113 943 064
Konsernbidrag mottatt			12 498 000		12 498 000
Pr 31.12.2024	10 999 999	2 315 288 137	16 205 978	1 195 964 409	3 538 458 524



Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	9 239 266	0
Kundefordringer	311 946	23 738
Konsernbidrag	49 248 186	21 510 734
Sum	58 799 398	21 534 472
Gjeld		
Konsernkontoordning	841 498 903	393 574 996
Leverandørgjeld	76 107	466 636
Konsernbidrag	2 000 000	0
Sum	843 575 009	394 041 632

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 11 Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Consigli AS	3,10%	5 000 238
MESHCommunity AS	6,10%	9 859 849
Modulize AS	3,91%	150 000
Sirk AS	6,80%	2 001 600
Sunday Power AS	1,75%	2 999 109
Evyon AS	0,70%	845 740
Really! AS	1,57%	2 001 580
UREM Real Estate Fund I AS	0,74%	13 085 004
REQ Fund I AS	0,74%	10 756 527
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	8,07%	89 280 001
Trondheim Areal Invest AS	2,00%	17 207 730
Sum		153 187 378

Netto nedskrevet/reversert tidligere års nedskrivning i 2024 for aksjer i andre selskaper, er kr 644 159.

Note 12 Andre langsiktige fordringer

Per 31.12.24 var det gitt ansvarlig lån til følgende tilknyttet selskap:

M37 Holding AS på kr 5 341 952 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2026
Mafo Holding AS på kr 7 286 770 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2026
FO3 Invest AS på kr 13 869 170 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2025
Digerneset Næringspark AS på kr 15 052 708 inkludert renter, ingen forfallsdato.
Viridis Property Holding AS på kr 28 243 193 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2029



Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Norge AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	11 000,0	11 000 000
Sum	1 000		11 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
MØLLER EIENDOM HOLDING AS	1 000	100,0	100,0

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Note 14 Annen langsiktig gjeld

Selskapets finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden anses i sin helhet å ha forfall utover fem år.

Note 15 Pant og garantier

Møller Eiendom Norge AS har pantsatt en andel av aksjene i sine døtre som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS. Se konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

Møller Eiendom Norge AS har også gitt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 30 000 000 til FO3 Invest AS, som sikkerhet for banklån på NOK 120 000 000, samt NOK 85 000 000 til Møllergata 37 AS som sikkerhet for banklån på NOK 170 000 000.

Note 16 Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2024 har selskapet gjennomført salg av datterselskapene Litleåsveien 41 AS og Kjærlighetsstien Næringsbygg AS. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.