



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	460 760	592 510
Sum inntekter		460 760	592 510
Kostnader			
Avskrivning	3	482 774	438 804
Annen driftskostnad	4, 5	1 429 865	2 926 179
Sum kostnader		1 912 639	3 364 983
Driftsresultat		-1 451 879	-2 772 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 510 734	28 495 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 894 074	1 757 048
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap			-287 468 008
Annen finansinntekt	7	1 121 770	329 789
Sum finansinntekter		25 526 578	-256 885 905
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	221 364 943	4 210 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 090 362	939 214
Annen finanskostnad	7	5 861 308	75
Sum finanskostnader		248 316 613	5 149 289
Netto finans		-222 790 035	312 900 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-224 241 914	310 128 349
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-244 938	-47 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-223 996 976	310 175 654
Årsresultat		-223 996 976	310 175 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	-223 996 976	310 175 654
Sum overføringer og disponeringer		-223 996 976	310 175 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 283 616	891 424
Sum immaterielle eiendeler		1 283 616	891 424
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 869 306	15 352 145
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	229 738	11 245
Sum varige driftsmidler		15 099 044	15 363 390
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 15	3 488 889 389	3 146 081 428
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 6	369 397 114	436 741 969
Investeringer i aksjer og andeler	9	120 534 935	151 495 499
Andre fordringer	10	18 431 933	12 497 746
Sum finansielle anleggsmidler		3 997 253 371	3 746 816 642
Sum anleggsmidler		4 013 636 031	3 763 071 456
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	23 738	1 195 954
Andre fordringer	11	22 001 694	98 162 649
Sum fordringer		22 025 432	99 358 603
Sum omløpsmidler		22 025 432	99 358 603
SUM EIENDELER		4 035 661 463	3 862 430 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	10 999 999	10 999 999
Overkurs	12	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	12	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 329 996 114	2 329 996 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 309 907 473	1 529 517 103
Sum opptjent egenkapital		1 309 907 473	1 529 517 103
Sum egenkapital		3 639 903 587	3 859 513 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14	393 574 996	
Sum annen langsiktig gjeld		393 574 996	
Sum langsiktig gjeld		393 574 996	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 406 267	1 964 902
Skyldige offentlige avgifter			9 988
Annen kortsiktig gjeld	11	776 613	941 952
Sum kortsiktig gjeld		2 182 880	2 916 842
Sum gjeld		395 757 876	2 916 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 035 661 463	3 862 430 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 554713

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	460 760	592 510
Sum inntekter		460 760	592 510
Kostnader			
Avskrivning	3	482 774	438 804
Annen driftskostnad	4, 5	1 429 865	2 926 179
Sum kostnader		1 912 639	3 364 983
Driftsresultat		-1 451 879	-2 772 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 510 734	28 495 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 894 074	1 757 048
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap			-287 468 008
Annen finansinntekt	7	1 121 770	329 789
Sum finansinntekter		25 526 578	-256 885 905
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	221 364 943	4 210 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 090 362	939 214
Annen finanskostnad	7	5 861 308	75
Sum finanskostnader		248 316 613	5 149 289
Netto finans		-222 790 035	312 900 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-224 241 914	310 128 349
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-244 938	-47 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-223 996 976	310 175 654
Årsresultat		-223 996 976	310 175 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	-223 996 976	310 175 654
Sum overføringer og disponeringer		-223 996 976	310 175 654





Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8 1 283 616 891 424
Sum immaterielle eiendeler 1 283 616 891 424

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 14 869 306 15 352 145
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3 229 738 11 245
Sum varige driftsmidler 15 099 044 15 363 390

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6, 15 3 488 889 389 3 146 081 428
Investeringer i tilknyttet selskap 6, 6 369 397 114 436 741 969
Investeringer i aksjer og andeler 9 120 534 935 151 495 499
Andre fordringer 10 18 431 933 12 497 746
Sum finansielle anleggsmidler 3 997 253 371 3 746 816 642

Sum anleggsmidler 4 013 636 031 3 763 071 456

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 11 23 738 1 195 954
Andre fordringer 11 22 001 694 98 162 649
Sum fordringer 22 025 432 99 358 603

Sum omløpsmidler 22 025 432 99 358 603

SUM EIENDELER 4 035 661 463 3 862 430 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 12, 13 10 999 999 10 999 999
Overkurs 12 2 315 288 137 2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital 12 3 707 978 3 707 978
Sum innskutt egenkapital 2 329 996 114 2 329 996 114

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12	1 309 907 473	1 529 517 103
Sum opptjent egenkapital		1 309 907 473	1 529 517 103
Sum egenkapital		3 639 903 587	3 859 513 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14	393 574 996	
Sum annen langsiktig gjeld		393 574 996	
Sum langsiktig gjeld		393 574 996	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 406 267	1 964 902
Skyldige offentlige avgifter			9 988
Annen kortsiktig gjeld	11	776 613	941 952
Sum kortsiktig gjeld		2 182 880	2 916 842
Sum gjeld		395 757 876	2 916 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 035 661 463	3 862 430 059



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	11000.00	11000000.00

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	128000.00	69900.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		53900.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	128000.00	123800.00

Note



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

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>
Bygdøy Allé 4 AS	100.00%	100.00%	165374988.00	5032894.00
Forus	100.00%	100.00%	8863731.00	357265.00
Forretningsbygg AS				
Gran Boligbygg AS	100.00%	100.00%	123082.00	-272096.00
Gran	100.00%	100.00%	9217392.00	-350780.00
Eiendomsutvikling AS				
Grenseveien	100.00%	100.00%	76025914.00	9562152.00
Næringsbygg AS				
Jernkroken	100.00%	100.00%	10873988.00	1337209.00
Næringsbygg AS				
Kokstadveien	100.00%	100.00%	41030848.00	4313125.00
Næringsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	15712444.00	4307758.00
Forretningsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	23852794.00	11411480.00
Logistikkpark AS				
Littleåsveien	100.00%	100.00%	22679703.00	2238261.00
Næringsbygg AS				
Harbitz Utleiebolig AS	100.00%	100.00%	232323846.00	-4734113.00
Møllergata 4 AS	100.00%	100.00%	28467154.00	6472265.00
Smestadmoen	100.00%	100.00%	5323246.00	105931.00
Handelshus AS				
Solbergkrysset Ås AS	100.00%	100.00%	126001314.00	8039774.00
Baldermoen AS	100.00%	100.00%	23098264.00	-11678522.00
Frysjeveien 31	100.00%	100.00%	6195436.00	-373507.00
Tomteselskap AS				
Tungasletta	100.00%	100.00%	22579489.00	2327156.00
Næringsbygg AS				
Haslevangen 15 AS	100.00%	100.00%	51029040.00	-6206671.00
Økernveien 94 AS	100.00%	100.00%	168517397.00	11014127.00
Billingsstadsletta	100.00%	100.00%	9224984.00	5738209.00
Næringsbygg AS				
Enebakkveien	100.00%	100.00%	15510382.00	7003398.00
Næringsbygg AS				
Hvamstubben	100.00%	100.00%	5532557.00	3949073.00
Næringsbygg AS				
Ingvald Ystgaardsvei	100.00%	100.00%	18700746.00	6455659.00
Næringsbygg AS				
Janafleten	100.00%	100.00%	19417178.00	2514452.00
Næringsbygg AS				



Kanalveien 3	100.00%	100.00%	12046268.00	3709334.00
Næringsbygg AS				
Kjærlighetsstien	100.00%	100.00%	4221187.00	300329.00
Næringsbygg AS				
Åsveien Næringsbygg	100.00%	100.00%	9735091.00	2893920.00
AS				
Møllergata 6-8 AS	100.00%	100.00%	24185046.00	1245254.00
Haslevangen 13 AS	100.00%	100.00%	3012127.00	-560221.00
Haslevollen	100.00%	100.00%	7693192.00	-158006.00
Utvikling AS				
Alfasetveien	100.00%	100.00%	65910997.00	4480532.00
Næringsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	5707808.00	6715042.00
Logistikkbygg AS				
Møllergata 12 AS	100.00%	100.00%	201759.00	-521907.00
Lille Frogner alle	100.00%	100.00%	5439719.00	-1567288.00
8a AS				
Balders gate 28 AS	100.00%	100.00%	53930881.00	-821869.00
Arne Garborgs Plass	100.00%	100.00%	223042482.00	-58558947.00
4 AS				
Drammen Kabelinvest	100.00%	100.00%	164195756.00	502416.00
AS				
Medvind	100.00%	100.00%	5168673.00	-633857.00
Eiendomsservice AS				
Møller Hylleselskap	100.00%	100.00%	30899.00	899.00
9 AS				
Svend Haugs Gate	100.00%	100.00%	11766937.00	-3395431.00
9-15 AS				
Harbitz Torg Handel	100.00%	100.00%	168778784.00	-6828186.00
AS				
Drammensveien 35 AS	100.00%	100.00%	34366367.00	145830.00
Kokstadveien 31 A AS	100.00%	100.00%	11491033.00	-201920.00
Litleåsveien 41 AS	100.00%	100.00%	4275081.00	-7020671.00
Kvålveien 1 AS	100.00%	100.00%	5887715.00	5800424.00
Vassbotnen 17 AS	100.00%	100.00%	5262661.00	1756094.00
Vassbotnen 6 AS	100.00%	100.00%	4544019.00	1545151.00
Fossveien 4 AS	100.00%	100.00%	1769280.00	-175927.00
Harbitz Torg	100.00%	100.00%	34410728.00	393538.00
Barnehage AS				
Harbitz Torg	100.00%	100.00%	89040601.00	-1629619.00
Parkering AS				

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 inntekstført konsernbidrag på kr 21 175 219 fra Økernveien 94 AS samt kr 335 515 fra Leiraveien Logistikkpark AS, totalt kr 21 510 734. Total nedskrivning for datterselskaper er kr 109 830 000. Tilknyttede selskap: Aksjene i tilknyttende selskap er i 2023 nedskrevet med kr 68 226 942.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Møller Eiendom Norge AS	Bygdøy Allé 4 0257 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Slutt dato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	-------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Årsberetning 2023

Møller Eiendom Norge AS

Adresse: Bygdøy Allé 4, 0257 OSLO

Org.nr: 928 301 931 MVA

Virksomhetens art

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

Redgjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2023 460 760 kroner som er en reduksjon på 22 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 534.172.630 kroner til -223 996 976 kroner, som i hovedsak skyldes nedskrivning av aksjer i døtre, tilknyttede selskap og andre aksjer med kr 221.364.943. Det er i 2023 ikke gevinst ved salg av datterselskap, mot gevinst på 287 MNOK i 2022. Totalkapitalen var ved utgangen av året 4 035 661 463 kroner, sammenlignet med 3 862 430 059 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 90,2 % sammenlignet med 99,9 % i fjor.

De to tidligere datterselskapene Møller Eiendom Skøyen Holding AS og Fjetland Eiendom AS er fusjonert med selskapet med regnskapsmessig virkning 01.01.2023.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -17 millioner kroner, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 1,45 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 79,9 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 35,9 millioner kroner. Utbetaling ved avgitt konsernbidrag til datterselskaper var på 42,4 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 40 %.

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av selskapets årsregnskap er norsk økonomi preget av forsiktig optimisme. Utsiktene for det norske eiendomsmarkedet i 2024 tyder på et år med gradvis gjenoppretting og normalisering av aktiviteten. Styringsrenten forventes å ha nådd sitt toppunkt, med forventninger om fallende renter mot slutten av 2024 eller starten av 2025. Dette kan føre til bedre lånevilkår og gunstigere forhold i transaksjonsmarkedet.

Det totale transaksjonsmarkedet for 2024 anslås til 80 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med fjoråret. Samlet sett forventes det norske eiendomsmarkedet å møte mer forutsigbarhet i 2024. Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med avtagende usikkerheter, kan bidra til et lysere utsyn for året som kommer.

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. Møller Mobility Group leverte et resultat før skatt på 1,5 milliarder kroner i 2023, en nedgang fra rekordåret på 2,6 milliarder kroner i 2022. Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stagnerte markedet i 2023. Effekten av høy inflasjon, renteøkninger og økte utgifter dempet ordreinngangen gjennom året, slik at det ble et betydelig lavere nybilvolum. Samtidig har det vært god utvikling i bruktbil- og servicemarkedet.

Møller Mobility Group forventer at situasjonen vil vedvare utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling og konkurransesituasjon.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2023, 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 dame.

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Bærekraft og ytre miljø

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen 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 har lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem blitt 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.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50% innen 2025 og 70% innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de aktiviteter vi mener er i tråd med EU taksonomien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 27,2% 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 umulig 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 2023 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Møller Bil har vi gjennomført en rekke energibesparende tiltak i store deler av denne porteføljen. Vi har også arbeidet med ENØK tiltak i andre deler av porteføljen. Vi måler årlig reduksjon i energiforbruk i hele den norske eiendomsporteføljen. Bakgrunnen for den geografiske avgrensningen er utfordringer med tilgang på tilstrekkelig data, samt håndtering av datakvalitet. Resultatene for 2023 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 4,9% 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 2023 har selskapet inngått budaksept om kjøp av en kontoreiendom i Møllergata i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Oslo, 24. april 2024
Styret for Møller Eiendom Norge AS

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Thomas Sletten
Styremedlem, daglig leder

Side 3



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-224 241 914	310 128 349
Inntektsført utbytte og konsernbidrag	-21 510 734	-28 495 266
Ordinære avskrivninger	482 774	438 804
Nedskrivning aksjer	221 364 942	4 210 000
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktivitet	0	-128 500 000
Gevinst/ tap ved salg av konsernaksjer	0	-287 468 009
Gevinst/tap på realisasjon av finansielle anleggsmidler	5 860 822	0
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	550 997	-46 969
Endring i andre tidsavgrensningposter	445 952	536 150
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-17 047 161</u>	<u>-129 196 941</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-214 027	-252 250
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer	0	583 236 313
Utbetaling ved investering i konsernaksjer	-65 060 008	-198 614 257
Innbetaling ved utbytte/konsenbidrag fra datterselskaper/TS	35 949 033	75 000 000
Utbetaling ved konsernbidrag til datterselskaper	-42 377 831	0
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer	0	1 860 354
Utbetalinger ved investering i TS	0	-20 832 219
Netto Innbetaling/utbetaling lån til TS og øvrig	-7 295 009	73 116 747
Utbetaling ved investering i andre aksjer	-14 847 436	-52 998 705
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-93 845 278</u>	<u>460 515 983</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	0	-12 634 522
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>-12 634 522</u>
Tilgang likviditet ved fusjon 01.01	-376 775 724	0
Netto endring i likvider i året	-487 668 163	318 684 520
Likviditetsbeholdning per 01.01	94 093 169	-224 591 351
Likviditetsbeholdning per. 31.12	<u>-393 574 994</u>	<u>94 093 169</u>

Selskapets likviditetsbeholdning består av fordring/gjeld på Møller Eiendom Holding AS i form av innskudd/trekk på konsernkontoordning.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet 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 inntektsført 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 i takt med 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.

Valuta

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

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

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 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler	Bygningsmessig	Tomt	Firmahytte	Anlegg under	Sum
	Kontormask.	innredning			utførelse	
Anskaffelseskost 1.1.	985 843	3 761 017	0	12 560 929	41 973	17 349 762
Tilgang kjøpte driftsmidler	241 588	14 412	0	0	-41 973	214 027
Tilgang fusjon	0	0	4 400	0	0	4 400
Anskaffelseskost 31.12.	1 227 431	3 775 429	4 400	12 560 929	0	17 568 189
Akk.avskrivning 31.12.	-997 693	-1 471 452	0	0	0	-2 469 145
Balansført pr. 31.12.	229 738	2 303 977	4 400	12 560 929	0	15 099 044
Årets avskrivninger	23 095	459 679	0	0	0	482 774
Økonomisk levetid	2-6 år	6-8 år				
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær				

Side 2



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	128 000	69 900
Andre tjenester		53 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2023 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:

	2023	2022
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	775 798	906 068
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	-2 894 074	-1 757 048
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	21 090 362	939 214
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>18 972 086</u>	<u>88 234</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	5 032 894	165 374 988	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	357 265	8 863 731	18 949 353
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-272 096	123 082	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-350 780	9 217 392	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	9 562 152	76 025 914	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 337 209	10 873 988	1 350 960
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 313 125	41 030 848	55 453 121
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 307 758	15 712 444	9 407 178
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100 %	100 %	11 411 480	23 852 794	14 324 853
Littleåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 238 261	22 679 703	10 800 479
Harbitz Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	-4 734 113	232 323 846	259 663 150
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	6 472 265	28 467 154	69 340 472
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	105 931	5 323 246	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	8 039 774	126 001 314	118 415 227
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-11 678 522	23 098 264	21 486 939
Frysjaveien 31 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-373 507	6 195 436	35 599 778
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 327 156	22 579 489	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	-6 206 671	51 029 040	53 861 958
Økerneveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	11 014 127	168 517 397	245 000 000
Billingsstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	5 738 209	9 224 984	82 006 886
Enebakkveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 003 398	15 510 382	145 749 339
Hvamstubben Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 949 073	5 532 557	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 455 659	18 700 746	75 497 918
Janafletten Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 514 452	19 417 178	47 381 720
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 709 334	12 046 268	46 110 636
Kjærighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	300 329	4 221 187	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 893 920	9 735 091	31 108 497
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100 %	100 %	1 245 254	24 185 046	129 501 574
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-560 221	3 012 127	2 509 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-158 006	7 693 192	7 530 000
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 480 532	65 910 997	111 028 869
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 715 042	5 707 808	52 713 196
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	-521 907	201 759	127 692 884
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-1 567 288	5 439 719	5 101 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-821 869	53 930 881	54 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-58 558 947	223 042 482	209 790 000
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100 %	100 %	502 416	164 195 756	183 000 000
Medvind Eiendomsservice AS	Oslo	100 %	100 %	-633 857	5 168 673	5 030 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	899	30 899	30 000
Svend Haugs Gate 9-15 AS	Oslo	100 %	100 %	-3 395 431	11 766 937	160 425 681
Harbitz Torg Handel AS	Oslo	100 %	100 %	-6 828 186	168 778 784	164 216 296
Drammensveien 35 AS	Oslo	100 %	100 %	145 830	34 366 367	92 742 316
Kokstadveien 31 A AS	Oslo	100 %	100 %	-201 920	11 491 033	34 121 148
Littleåsveien 41 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 020 671	4 275 081	34 516 800
Kvålveien 1 AS	Oslo	100 %	100 %	5 800 424	5 887 715	30 000
Vassbotnen 17 AS	Oslo	100 %	100 %	1 756 094	5 262 661	30 000

Side 4



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Vassbotnen 6 AS	Oslo	100 %	100 %	1 545 151	4 544 019	30 000
Fossveien 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-175 927	1 769 280	30 000
Harbitz Torg Barnehage AS	Oslo	100 %	100 %	393 538	34 410 728	33 984 162
Harbitz Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	-1 629 619	89 040 601	81 252 631
Harbitz Torg AS	Oslo	100 %	100 %	13 994 701	201 976 098	368 533 573
Harbitz Cowork AS	Oslo	100 %	100 %	-2 237 059	2 407 581	2 530 000
Harbitz Service AS	Oslo	100 %	100 %	-423 575	4 679 854	5 030 000
Sum				27 313 480	2 270 854 541	3 488 889 389

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 inntekstført konsernbidrag på kr 21 175 219 fra Økernveien 94 AS samt kr 335 515 fra Leiraveien Logistikkpark AS, totalt kr 21 510 734.

Total nedskrivning for datterselskaper er kr 109 830 000.

Tilknyttede selskap:

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Rosenlund Bydelssenter AS	Moss	32 %	32 %	-2 235 164	98 994 652	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	1 327 310	96 019 738	1 910 161
Viridis Property Holding AS (konsern)	Oslo	60 %	50 %	407 159	159 350 715	107 423 885
Digerneset Næringspark AS (konsern)	Ålesund	50 %	50 %	25 428 000	179 895 000	155 418 899
Mafo Holding AS (konsern)	Oslo	50 %	50 %	-39 714 982	27 223 548	8 816 906
M37 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	26 309 431	102 009 578	50 430 977
Harbitzalléen Bolig AS	Oslo	50 %	50 %	-1 183 284	-769 177	0
Sum				10 338 470	662 724 054	369 397 114

Aksjene i tilknyttede selskap er i 2023 nedskrevet med kr 68 226 942.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 7 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2023	2022
Renteinntekt på ansvarlige lån	1 121 770	329 789
<i>Annen finanskostnad</i>		
Tap på realisasjon av finansielle anleggsmidler	5 860 822	0
Annen rentekostnad	486	75
	<u>5 861 308</u>	<u>75</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-244 938	-47 305
Årets totale skattekostnad	<u>-244 938</u>	<u>-47 305</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-224 241 914	310 128 349
Permanente forskjeller	13 616	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	221 364 943	8 170 000
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 750 000	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	837 692
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-27 923 055
Resultatført konsernbidrag	-21 510 734	-572 211
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	0	-3 960 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-287 468 008
Endring i midlertidige forskjeller	246 028	215 023
Alminnelig inntekt	<u>-22 378 061</u>	<u>-572 210</u>
Mottatt konsernbidrag	21 510 734	572 211
Årets skattegrunnlag	<u>-867 327</u>	<u>1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023	 2022
Driftsmidler inkl goodwill	-548 229	-727 109
Gevinst- og tapskonto	1 699 630	2 124 538
Sum	<u>1 151 401</u>	<u>1 397 429</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-867 327	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-6 118 700</u>	<u>-5 449 359</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 834 626</u>	<u>-4 051 930</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 283 618	-891 425
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 2023	
22% skatt av resultat før skatt	-49 333 221	
Permanente forskjeller (22%)	49 088 283	
Beregnet skattekostnad	<u>-244 938</u>	
 Effektiv skattesats *)	0,1 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848
UREM Real Estate Fund I	0,74%	10 980 004
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding	2,60%	29 280 000
Willog Holding	5%	34 731 005
Modulize	3,91%	4 095 304
Trondheim Areal Invest AS	2%	12 830 000
Sirk AS	6,80%	2 001 600
REQ Fund I AS	2,10%	7 211 297
Consigli	3,10%	5 000 238
Sunday Power	1,75%	2 999 109
Evyon AS	0,55%	545 740
Really! AS	0,79%	1 000 790
Sum		<u>120 534 935</u>

Total nedskrivning i 2023 for aksjer i andre selskaper er 43 308 000.

Note 10 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2023 var det gitt ansvarlig lån til følgende tilknyttet selskap:

M37 Holding AS på kr 4 980 895 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2026

Mafo Holding AS på kr 406 455 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2024

FO3 Invest AS på kr 12 864 583 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2025

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	23 738	1 195 954
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	0	94 093 168
Sum	<u>23 738</u>	<u>95 289 122</u>

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	393 574 996	0
Leverandørgjeld	466 636	731 043
Sum	<u>394 041 632</u>	<u>731 043</u>

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 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218
Egenkapital 01.01.23	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218
Årsresultat	0	0	0	-223 996 975	-223 996 975
Effekt av fusjon til RM kontinuitet	0	0	0	4 387 344	4 387 344
Egenkapital 31.12.23	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 309 907 473	3 639 903 587

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	11 000	11 000 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Norge AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 11 000,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet 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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 14 - Annen langsiktig gjeld

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees 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 Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

Note 16 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2023 har selskapet inngått budaksept om kjøp av en kontoreiendom i Møllergata i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.



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 2023, 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 2023, 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 avvirket.

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, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-07 12:05

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.



Møller Eiendom Norge AS
Org.nr: 928 301 931

 BankID Signing
Thomas Sletten
2024-04-24

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2024-04-24

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2024-04-24

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Årsberetning 2023

Møller Eiendom Norge AS

Adresse: Bygdøy Allé 4, 0257 OSLO

Org.nr: 928 301 931 MVA

Virksomhetens art

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

Redgjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2023 460 760 kroner som er en reduksjon på 22 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 534.172.630 kroner til -223 996 976 kroner, som i hovedsak skyldes nedskrivning av aksjer i døtre, tilknyttede selskap og andre aksjer med kr 221.364.943. Det er i 2023 ikke gevinst ved salg av datterselskap, mot gevinst på 287 MNOK i 2022. Totalkapitalen var ved utgangen av året 4 035 661 463 kroner, sammenlignet med 3 862 430 059 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 90,2 % sammenlignet med 99,9 % i fjor.

De to tidligere datterselskapene Møller Eiendom Skøyen Holding AS og Fjetland Eiendom AS er fusjonert med selskapet med regnskapsmessig virkning 01.01.2023.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -17 millioner kroner, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 1,45 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 79,9 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 35,9 millioner kroner. Utbetaling ved avgitt konsernbidrag til datterselskaper var på 42,4 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 40 %.

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av selskapets årsregnskap er norsk økonomi preget av forsiktig optimisme. Utsiktene for det norske eiendomsmarkedet i 2024 tyder på et år med gradvis gjenoppretting og normalisering av aktiviteten. Styringsrenten forventes å ha nådd sitt toppunkt, med forventninger om fallende renter mot slutten av 2024 eller starten av 2025. Dette kan føre til bedre lånevilkår og gunstigere forhold i transaksjonsmarkedet.

Det totale transaksjonsmarkedet for 2024 anslås til 80 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med fjoråret. Samlet sett forventes det norske eiendomsmarkedet å møte mer forutsigbarhet i 2024. Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med avtagende usikkerheter, kan bidra til et lysere utsyn for året som kommer.

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. Møller Mobility Group leverte et resultat før skatt på 1,5 milliarder kroner i 2023, en nedgang fra rekordåret på 2,6 milliarder kroner i 2022. Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stagnerte markedet i 2023. Effekten av høy inflasjon, renteøkninger og økte utgifter dempet ordreinngangen gjennom året, slik at det ble et betydelig lavere nybilvolum. Samtidig har det vært god utvikling i bruktbil- og servicemarkedet.

Møller Mobility Group forventer at situasjonen vil vedvare utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling og konkurransesituasjon.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2023, 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 dame.

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 tilgjengeliggjort på Møller Eiendom Holding sine hjemmesider, www.mollereiendom.no.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Bærekraft og ytre miljø

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen 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 har lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem blitt 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 bærekraftmål 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.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50% innen 2025 og 70% innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de aktiviteter vi mener er i tråd med EU taksonomien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 27,2% 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 umulig 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 2023 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Møller Bil har vi gjennomført en rekke energibesparende tiltak i store deler av denne porteføljen. Vi har også arbeidet med ENØK tiltak i andre deler av porteføljen. Vi måler årlig reduksjon i energiforbruk i hele den norske eiendomsporteføljen. Bakgrunnen for den geografiske avgrensningen er utfordringer med tilgang på tilstrekkelig data, samt håndtering av datakvalitet. Resultatene for 2023 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 4,9% sammenlignet med referanseåret 2021. Målet er en reduksjon på 10% innen utløpet av 2025.

Hvert år publiserer Møller Eiendom en bærekraftrapport 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 2023 har selskapet inngått budaksept om kjøp av en kontoreiendom i Møllergata i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Oslo, 24. april 2024
Styret for Møller Eiendom Norge AS

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Thomas Sletten
Styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	460 760	592 510
Sum driftsinntekter		460 760	592 510
Driftskostnader			
Avskrivning	3	482 774	438 804
Annen driftskostnad	4, 5	1 429 865	2 926 179
Sum driftskostnader		1 912 639	3 364 983
Driftsresultat		-1 451 879	-2 772 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 510 734	28 495 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 894 074	1 757 048
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap		0	-287 468 008
Annen finansinntekt	7	1 121 770	329 789
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	221 364 943	4 210 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	21 090 362	939 214
Annen finanskostnad	7	5 861 308	75
Netto finansposter		-222 790 035	312 900 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-224 241 914	310 128 349
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-244 938	-47 305
Årsresultat		-223 996 976	310 175 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	-223 996 976	310 175 654



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	1 283 616	891 424
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 869 306	15 352 145
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	229 738	11 245
Sum varige driftsmidler		<u>15 099 044</u>	<u>15 363 390</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 15	3 488 889 389	3 146 081 428
Investeringer i tilknyttet selskap	6	369 397 114	436 741 969
Investeringer i aksjer og andeler	9	120 534 935	151 495 499
Andre fordringer	10	18 431 933	12 497 746
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 997 253 371</u>	<u>3 746 816 642</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 013 636 031</u>	<u>3 763 071 456</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	23 738	1 195 954
Andre fordringer	11	22 001 694	98 162 649
Sum fordringer		<u>22 025 432</u>	<u>99 358 603</u>
Sum omløpsmidler		<u>22 025 432</u>	<u>99 358 603</u>
Sum eiendeler		<u>4 035 661 463</u>	<u>3 862 430 059</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	10 999 999	10 999 999
Overkurs	12	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	12	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		<u>2 329 996 114</u>	<u>2 329 996 114</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	1 309 907 473	1 529 517 103
Sum egenkapital		<u>3 639 903 587</u>	<u>3 859 513 217</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14	393 574 996	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	11	1 406 267	1 964 902
Skyldige offentlige avgifter		0	9 988
Annen kortsiktig gjeld		776 613	941 952
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 182 880</u>	<u>2 916 842</u>
Sum gjeld		<u>395 757 876</u>	<u>2 916 842</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 035 661 463</u>	<u>3 862 430 059</u>

Oslo, 24. april 2024

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Thomas Sletten
Styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-224 241 914	310 128 349
Inntektsført utbytte og konsernbidrag	-21 510 734	-28 495 266
Ordinære avskrivninger	482 774	438 804
Nedskrivning aksjer	221 364 942	4 210 000
Poster klassifisert som		
investerings-/finansieringsaktivitet	0	-128 500 000
Gevinst/ tap ved salg av konsernaksjer	0	-287 468 009
Gevinst/tap på realisasjon av finansielle		
anleggsmidler	5 860 822	0
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	550 997	-46 969
Endring i andre tidsavgrensningposter	445 952	536 150
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-17 047 161</u>	<u>-129 196 941</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-214 027	-252 250
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer	0	583 236 313
Utbetaling ved investering i konsernaksjer	-65 060 008	-198 614 257
Innbetaling ved utbytte/konsenbidrag fra		
datterselskaper/TS	35 949 033	75 000 000
Utbetaling ved konsernbidrag til datterselskaper	-42 377 831	0
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra		
investeringer	0	1 860 354
Utbetalinger ved investering i TS	0	-20 832 219
Netto Innbetaling/utbetaling lån til TS og øvrig	-7 295 009	73 116 747
Utbetaling ved investering i andre aksjer	-14 847 436	-52 998 705
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-93 845 278</u>	<u>460 515 983</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	0	-12 634 522
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>-12 634 522</u>
Tilgang likviditet ved fusjon 01.01	-376 775 724	0
Netto endring i likvider i året	-487 668 163	318 684 520
Likviditetsbeholdning per 01.01	94 093 169	-224 591 351
Likviditetsbeholdning per. 31.12	<u>-393 574 994</u>	<u>94 093 169</u>

Selskapets likviditetsbeholdning består av fordring/gjeld på Møller Eiendom Holding AS i form av innskudd/trekk på konsernkontoordning.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet 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 inntektsført 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 i takt med 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.

Valuta

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

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

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 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler	Bygningsmessig	Tomt	Firmahytte	Anlegg under	Sum
	Kontormask.	innredning			utførelse	
Anskaffelseskost 1.1.	985 843	3 761 017	0	12 560 929	41 973	17 349 762
Tilgang kjøpte driftsmidler	241 588	14 412	0	0	-41 973	214 027
Tilgang fusjon	0	0	4 400	0	0	4 400
Anskaffelseskost 31.12.	1 227 431	3 775 429	4 400	12 560 929	0	17 568 189
Akk.avskrivning 31.12.	-997 693	-1 471 452	0	0	0	-2 469 145
Balansført pr. 31.12.	229 738	2 303 977	4 400	12 560 929	0	15 099 044
Årets avskrivninger	23 095	459 679	0	0	0	482 774
Økonomisk levetid	2-6 år	6-8 år				
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær				



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	128 000	69 900
Andre tjenester		53 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2023 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:

	2023	2022
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	775 798	906 068
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	-2 894 074	-1 757 048
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	21 090 362	939 214
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>18 972 086</u>	<u>88 234</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	5 032 894	165 374 988	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	357 265	8 863 731	18 949 353
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-272 096	123 082	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-350 780	9 217 392	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	9 562 152	76 025 914	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 337 209	10 873 988	1 350 960
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 313 125	41 030 848	55 453 121
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 307 758	15 712 444	9 407 178
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100 %	100 %	11 411 480	23 852 794	14 324 853
Littleåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 238 261	22 679 703	10 800 479
Harbitz Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	-4 734 113	232 323 846	259 663 150
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	6 472 265	28 467 154	69 340 472
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	105 931	5 323 246	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	8 039 774	126 001 314	118 415 227
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-11 678 522	23 098 264	21 486 939
Frysjaveien 31 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-373 507	6 195 436	35 599 778
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 327 156	22 579 489	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	-6 206 671	51 029 040	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	11 014 127	168 517 397	245 000 000
Billingstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	5 738 209	9 224 984	82 006 886
Enebakkeveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 003 398	15 510 382	145 749 339
Hvamstubben Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 949 073	5 532 557	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 455 659	18 700 746	75 497 918
Janaflaten Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 514 452	19 417 178	47 381 720
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 709 334	12 046 268	46 110 636
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	300 329	4 221 187	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 893 920	9 735 091	31 108 497
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100 %	100 %	1 245 254	24 185 046	129 501 574
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-560 221	3 012 127	2 509 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-158 006	7 693 192	7 530 000
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 480 532	65 910 997	111 028 869
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 715 042	5 707 808	52 713 196
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	-521 907	201 759	127 692 884
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-1 567 288	5 439 719	5 101 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-821 869	53 930 881	54 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-58 558 947	223 042 482	209 790 000
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100 %	100 %	502 416	164 195 756	183 000 000
Medvind Eiendomsservice AS	Oslo	100 %	100 %	-633 857	5 168 673	5 030 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	899	30 899	30 000
Svend Haugs Gate 9-15 AS	Oslo	100 %	100 %	-3 395 431	11 766 937	160 425 681
Harbitz Torg Handel AS	Oslo	100 %	100 %	-6 828 186	168 778 784	164 216 296
Drammensveien 35 AS	Oslo	100 %	100 %	145 830	34 366 367	92 742 316
Kokstadveien 31 A AS	Oslo	100 %	100 %	-201 920	11 491 033	34 121 148
Littleåsveien 41 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 020 671	4 275 081	34 516 800
Kvålveien 1 AS	Oslo	100 %	100 %	5 800 424	5 887 715	30 000
Vassbotnen 17 AS	Oslo	100 %	100 %	1 756 094	5 262 661	30 000

Side 12



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Vassbotnen 6 AS	Oslo	100 %	100 %	1 545 151	4 544 019	30 000
Fossveien 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-175 927	1 769 280	30 000
Harbitz Torg Barnehage AS	Oslo	100 %	100 %	393 538	34 410 728	33 984 162
Harbitz Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	-1 629 619	89 040 601	81 252 631
Harbitz Torg AS	Oslo	100 %	100 %	13 994 701	201 976 098	368 533 573
Harbitz Cowork AS	Oslo	100 %	100 %	-2 237 059	2 407 581	2 530 000
Harbitz Service AS	Oslo	100 %	100 %	-423 575	4 679 854	5 030 000
Sum				27 313 480	2 270 854 541	3 488 889 389

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 inntekstført konsernbidrag på kr 21 175 219 fra Økernveien 94 AS samt kr 335 515 fra Leiraveien Logistikkpark AS, totalt kr 21 510 734.

Total nedskrivning for datterselskaper er kr 109 830 000.

Tilknyttede selskap:

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Rosenlund Bydelssenter AS	Moss	32 %	32 %	-2 235 164	98 994 652	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	1 327 310	96 019 738	1 910 161
Viridis Property Holding AS (konsern)	Oslo	60 %	50 %	407 159	159 350 715	107 423 885
Digerneset Næringspark AS (konsern)	Ålesund	50 %	50 %	25 428 000	179 895 000	155 418 899
Mafo Holding AS (konsern)	Oslo	50 %	50 %	-39 714 982	27 223 548	8 816 906
M37 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	26 309 431	102 009 578	50 430 977
Harbitzalléen Bolig AS	Oslo	50 %	50 %	-1 183 284	-769 177	0
Sum				10 338 470	662 724 054	369 397 114

Aksjene i tilknyttede selskap er i 2023 nedskrevet med kr 68 226 942.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 7 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2023	2022
Renteinntekt på ansvarlige lån	1 121 770	329 789
<i>Annen finanskostnad</i>		
Tap på realisasjon av finansielle anleggsmidler	5 860 822	0
Annen rentekostnad	486	75
	<u>5 861 308</u>	<u>75</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-244 938	-47 305
Årets totale skattekostnad	<u>-244 938</u>	<u>-47 305</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-224 241 914	310 128 349
Permanente forskjeller	13 616	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	221 364 943	8 170 000
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 750 000	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	837 692
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-27 923 055
Resultatført konsernbidrag	-21 510 734	-572 211
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	0	-3 960 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-287 468 008
Endring i midlertidige forskjeller	246 028	215 023
Alminnelig inntekt	-22 378 061	-572 210
Mottatt konsernbidrag	21 510 734	572 211
Årets skattegrunnlag	<u>-867 327</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-548 229	-727 109
Gevinst- og tapskonto	1 699 630	2 124 538
Sum	<u>1 151 401</u>	<u>1 397 429</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-867 327	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 118 700	-5 449 359
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 834 626</u>	<u>-4 051 930</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 283 618	-891 425
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	-49 333 221	
Permanente forskjeller (22%)	49 088 283	
Beregnet skattekostnad	-244 938	
Effektiv skattesats *)	0,1 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848
UREM Real Estate Fund I	0,74%	10 980 004
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding	2,60%	29 280 000
Willog Holding	5%	34 731 005
Modulize	3,91%	4 095 304
Trondheim Areal Invest AS	2%	12 830 000
Sirk AS	6,80%	2 001 600
REQ Fund I AS	2,10%	7 211 297
Consigli	3,10%	5 000 238
Sunday Power	1,75%	2 999 109
Evyon AS	0,55%	545 740
Really! AS	0,79%	1 000 790
Sum		<u>120 534 935</u>

Total nedskrivning i 2023 for aksjer i andre selskaper er 43 308 000.

Note 10 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2023 var det gitt ansvarlig lån til følgende tilknyttet selskap:

M37 Holding AS på kr 4 980 895 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2026

Mafo Holding AS på kr 406 455 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2024

FO3 Invest AS på kr 12 864 583 inkludert renter, forfallsdato 31.12.2025

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	23 738	1 195 954
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	0	94 093 168
Sum	<u>23 738</u>	<u>95 289 122</u>

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	393 574 996	0
Leverandørgjeld	466 636	731 043
Sum	<u>394 041 632</u>	<u>731 043</u>

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 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218
Egenkapital 01.01.23	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218
Årsresultat	0	0	0	-223 996 975	-223 996 975
Effekt av fusjon til RM kontinuitet	0	0	0	4 387 344	4 387 344
Egenkapital 31.12.23	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 309 907 473	3 639 903 587

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	11 000	11 000 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Norge AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 11 000,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet 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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 14 - Annen langsiktig gjeld

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees 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 Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

Note 16 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2023 har selskapet inngått budaksept om kjøp av en kontoreiendom i Møllergata i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.