



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Miriam Bjørgås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	11	511 519	528 180
Sum inntekter		511 519	528 180
Kostnader			
Avskrivning	3	436 730	2 128 122
Annen driftskostnad	2, 13	1 742 060	853 670
Sum kostnader		2 178 790	2 981 792
Driftsresultat		-1 667 271	-2 453 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	678 500 000	15 394 138
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	45 657	3 989 759
Annen finansinntekt	6	87 395	1 106 131
Sum finansinntekter		678 633 052	20 490 028
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-10 866 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	3 543 311	12 263 903
Annen finanskostnad		404	24
Sum finanskostnader		-7 322 285	12 263 927
Netto finans		717 140 837	9 858 052
Ordinært resultat før skattekostnad		715 473 566	7 404 440
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 688 415	259 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 785 151	7 145 392
Årsresultat		712 785 151	7 145 392
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	9 854 927	1 373 648
Overføringer annen egenkapital	9	702 930 224	5 771 744
Sum overføringer og disponeringer		712 785 151	7 145 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	844 119	752 939
Sum immaterielle eiendeler		844 119	752 939
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 535 631	37 985 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	14 312	17 378
Sum varige driftsmidler		15 549 943	38 003 264
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 15	3 118 905 478	2 940 749 817
Investeringer i tilknyttet selskap	5	462 986 695	397 254 466
Investeringer i aksjer og andeler	4	97 355 204	9 859 848
Andre fordringer	14	4 436 456	11 287 982
Sum finansielle anleggsmidler		3 683 683 833	3 359 152 113
Sum anleggsmidler		3 700 077 895	3 397 908 316
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	475 713	
Andre fordringer	12	88 248 460	12 455 937
Sum fordringer		88 724 173	12 455 937
Sum omløpsmidler		88 724 173	12 455 937
SUM EIENDELER		3 788 802 068	3 410 364 253

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 329 996 114	2 329 996 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 219 341 450	516 411 225
Sum opptjent egenkapital		1 219 341 450	516 411 225
Sum egenkapital		3 549 337 564	2 846 407 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	224 591 351	550 473 671
Sum annen langsiktig gjeld		224 591 351	550 473 671
Sum langsiktig gjeld		224 591 351	550 473 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	1 291 630	1 344 094
Annen kortsiktig gjeld	12	13 581 523	12 139 149
Sum kortsiktig gjeld		14 873 153	13 483 243
Sum gjeld		239 464 504	563 956 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 788 802 068	3 410 364 253



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645674

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Miriam Bjørgås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	11	511 519	528 180
Sum inntekter		511 519	528 180
Kostnader			
Avskrivning	3	436 730	2 128 122
Annen driftskostnad	2, 13	1 742 060	853 670
Sum kostnader		2 178 790	2 981 792
Driftsresultat		-1 667 271	-2 453 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	678 500 000	15 394 138
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	45 657	3 989 759
Annen finansinntekt	6	87 395	1 106 131
Sum finansinntekter		678 633 052	20 490 028
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-10 866 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	3 543 311	12 263 903
Annen finanskostnad		404	24
Sum finanskostnader		-7 322 285	12 263 927
Netto finans		717 140 837	9 858 052
Ordinært resultat før skattekostnad		715 473 566	7 404 440
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 688 415	259 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 785 151	7 145 392
Årsresultat		712 785 151	7 145 392
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	9 854 927	1 373 648
Overføringer annen egenkapital	9	702 930 224	5 771 744
Sum overføringer og disponeringer		712 785 151	7 145 392



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	844 119	752 939
Sum immaterielle eiendeler		844 119	752 939

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 535 631	37 985 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	14 312	17 378
Sum varige driftsmidler		15 549 943	38 003 264

Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap	5, 15	3 118 905 478	2 940 749 817
Investerings i tilknyttet selskap	5	462 986 695	397 254 466
Investerings i aksjer og andeler	4	97 355 204	9 859 848
Andre fordringer	14	4 436 456	11 287 982
Sum finansielle anleggsmidler		3 683 683 833	3 359 152 113

Sum anleggsmidler

		3 700 077 895	3 397 908 316
--	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	475 713	
Andre fordringer	12	88 248 460	12 455 937
Sum fordringer		88 724 173	12 455 937

Sum omløpsmidler

		88 724 173	12 455 937
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		3 788 802 068	3 410 364 253
--	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 329 996 114	2 329 996 114

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9	1 219 341 450	516 411 225
Sum opptjent egenkapital		1 219 341 450	516 411 225
Sum egenkapital		3 549 337 564	2 846 407 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	224 591 351	550 473 671
Sum annen langsiktig gjeld		224 591 351	550 473 671
Sum langsiktig gjeld		224 591 351	550 473 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	1 291 630	1 344 094
Annen kortsiktig gjeld	12	13 581 523	12 139 149
Sum kortsiktig gjeld		14 873 153	13 483 243
Sum gjeld		239 464 504	563 956 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 788 802 068	3 410 364 253



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

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
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
2

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>
	29100.00	57650.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	



<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49100.00	57650.00

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

5

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%	166787880.00	3184859.00
Forus	100.00%	100.00%	8484454.00	-151635.00
Forretningsbygg AS				
Gran Boligbygg AS	100.00%	100.00%	123082.00	-94591.00
Gran	100.00%	100.00%	8970212.00	-144582.00
Eiendomsutvikling AS				
Grenseveien	100.00%	100.00%	76787829.00	8073072.00
Næringsbygg AS				
Jernkroken	100.00%	100.00%	9773904.00	1124394.00
Næringsbygg AS				
Kokstadveien	100.00%	100.00%	41270206.00	4030916.00
Næringsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	16124974.00	4449893.00
Forretningsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	22623642.00	10586641.00
Logistikkpark AS				
Littleåsveien	100.00%	100.00%	20768487.00	2008064.00
Næringsbygg AS				
Møller Eiendom	100.00%	100.00%	531595983.00	4673335.00
Skøyen Holding AS				
Møllergata 4 AS	100.00%	100.00%	30176946.00	7330645.00
Smestadmoen	100.00%	100.00%	5950723.00	-59068.00
Handelshus AS				
Solbergkryssset Ås AS	100.00%	100.00%	119645104.00	8689068.00
Baldermoen AS	100.00%	100.00%	33233442.00	4587705.00
Frysjaveien 31	100.00%	100.00%	6221707.00	-216910.00
Tomteselskap AS				
Tungasletta	100.00%	100.00%	20545316.00	2471563.00
Næringsbygg AS				
Haslevangen 15 AS	100.00%	100.00%	53844471.00	2288945.00
Økernveien 94 AS	100.00%	100.00%	177352210.00	-1089650.00



Billingsstadsetta	100.00%	100.00%	9993556.00	6910318.00
Næringsbygg AS				
Enebakkveien	100.00%	100.00%	15729200.00	7047505.00
Næringsbygg AS				
Hvamstubben	100.00%	100.00%	6233972.00	4746982.00
Næringsbygg AS				
Ingvald Ystgaardsvei	100.00%	100.00%	18974046.00	7126774.00
Næringsbygg AS				
Janaflaten	100.00%	100.00%	16379300.00	2864426.00
Næringsbygg AS				
Kanalveien 3	100.00%	100.00%	12050806.00	3754557.00
Næringsbygg AS				
Kjærlighetsstien	100.00%	100.00%	3883298.00	459935.00
Næringsbygg AS				
Åsveien Næringsbygg AS	100.00%	100.00%	9920559.00	3307124.00
Møllergata 6-8 AS	100.00%	100.00%	25920149.00	-1046939.00
Haslevangen 13 AS	100.00%	100.00%	2054890.00	-2172412.00
Haslevollen	100.00%	100.00%	193192.00	-207783.00
Utvikling AS				
Alfasetveien	100.00%	100.00%	38027869.00	6303954.00
Næringsbygg AS				
Blittveien 6 AS	100.00%	100.00%	12065622.00	3094149.00
Lønningsflaten 22	100.00%	100.00%	9880912.00	9085741.00
Eiendom AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	7128839.00	6572650.00
Logistikkbygg AS				
Møllergata 12 AS	100.00%	100.00%	2302932.00	2101174.00
Lille Frogner alle 8a AS	100.00%	100.00%	6630000.00	-23672.00
Balders gate 28 AS	100.00%	100.00%	28039937.00	-417848.00
Arne Garborgs Plass 4 AS	100.00%	100.00%	120310694.00	-6022161.00
Drammen Kabelinvest AS	100.00%	100.00%	179625829.00	3989348.00
Svend Haugs gate 9 AS	100.00%	100.00%	6065620.00	803632.00
Møller Hylleselskap 7 AS	100.00%	100.00%	30058.00	58.00
Møller Hylleselskap 9 AS	100.00%	100.00%	30000.00	
Svend Haugs Gate 11,13 og 15 AS	100.00%	100.00%	6507617.00	2545341.00
Fjetland Eiendom AS	100.00%	100.00%	43029313.00	1167947.00
Rosenlund	31.54%	31.54%		
Bydelssenter AS				
Fåbro Eiendom AS	50.00%	50.00%	234918613.00	12226367.00
Viridis Property Holding AS	60.00%	50.00%	158821379.00	1193577644.00
Digerneset	47.50%	47.50%	134492000.00	18743000.00
Næringspark AS				
Mafo Holding AS	50.00%	50.00%	73024583.00	72295.00
M37 Holding AS	50.00%	50.00%	78700722.00	-4603510.00

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 2021 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på aksjer i datterselskapene Baldermoen AS og Forus Forretningsbygg AS, med hhv kr 2 811 000 og kr 4.083.000. Tilknyttede selskap: Det er i regnskapsåret inntektsført utbytte fra Viridis Property Holding på kr 675.000.000.

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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring




Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2022-06-30

 BankID Signing
Thomas Sletten
2022-06-30

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2022-06-30

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Årsberetning 2021

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 2021 511 519 kroner som er en nedgang på 3 % fra i fjor. Årsresultatet ble økt med 705.639.759 kroner til 712 785 151 kroner, som i hovedsak skyldes inntektsført utbytte fra tilknyttede selskap på 675.000.000 kroner i forbindelse med salg av underliggende eiendom i det tilknyttede selskapet. Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 788 802 068 kroner, sammenlignet med 3 410 364 253 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 93,7 % sammenlignet med 83,5 % i fjor.

I løpet av regnskapsåret 2021 er det anskaffet et eiendomsselskap på Holmen i Drammen med en eiendomsverdi på 165 millioner, samt oppkjøp av resterende 50% av aksjene i et tidligere JV-partnerskap bestående av en eiendomsportefølje av 4 bileiendommer i Rogaland. I tillegg har selskapet i partnerskap med AB Invest AS anskaffet 50% av en eiendom i Møllergata i Oslo.

Selskapet har videre solgt to eiendomsselskaper i Horten, samt en i Stavanger. I februar ble eiendommen Vilbergveien 130 som huser hovedlageret til Coop Norge SA solgt til rekordlav yield 3,9% og eiendomsverdi på 3 milliarder kroner, noe som er rekord for et logistikkbygg i nordisk sammenheng. Selskapets eierandel i denne eiendommen var 60%.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -15,1 millioner kroner, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 1,7 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, rentekostnader og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 460,2 millioner kroner, mens netto innbetalinger i forbindelse med salg av eiendom og aksjer var på 90,2 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 704,2 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 verdjusterte belåningsgraden på 33,5 %.

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 årsregnskap er både norsk og internasjonal økonomi preget av Russlands invasjon av Ukraina. Invasjonen har resultert i ytterligere press på energipriser og innsatsfaktorer til byggeprosjekter. Det er knyttet stor usikkerhet til hvor lenge invasjonen vil pågå og hvilke langvarige konsekvenser den vil gi, men på nåværende tidspunkt anses ikke krisen å ha vesentlig innvirkning på selskapets virksomhet.

Den høye aktiviteten vi så i eiendomsmarkedet inn mot årsskiftet har vedvart inn i 1.kvartal 2022, men vi forventer at de varslede rentehevingene fra Norges Bank utover i 2022 samt ytterligere vekst i inflasjon og byggekostnader trolig vil bidra til å legge en demper på transaksjonsmarkedet og slå ut i form av økte yielder for de fleste eiendomssegmenter.

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien ville bidra til varig reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler. Vi er imidlertid av den oppfatning at etterspørselen etter kontorarealer er minst like stor på vei ut av pandemien. Kontorbrukerne etterspør større arealer til møterom, stillerom og rom for digitale møter, noe som gjør at etterspørselen er minst like stor som den var før pandemien. Vi tror perioden med hjemmekontor og mangel på fysisk kontakt med kollegaer har tydeliggjort viktigheten det fysiske kontoret har for bygging av selskapskultur, kreativitet og effektivt samarbeid.

Selskapets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er bilforhandlere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2021 med et resultat på 2,5 milliarder kroner. Dette er nesten 900 millioner kroner mer enn forrige rekordresultat i 2020. Forutsetningene for 2022 er også gode, med en solid ordresreserve ved inngangen til året, samt flere spennende modeller som skal lanseres. Det største risikomomentet er leveringsutfordringer på enkelte komponenter til bilindustrien, noe som medfører uforutsigbarhet og leveranseproblemer. Dette kan påvirke omsetningen og krever tett og god kundeoppfølging. Leveringsutfordringene på innsatsfaktorer til bilproduksjonen er nå i ferd med å løses og det forventes ikke at dette vil påvirke leietakerens evne til å møte sine leiekontraktsforpliktelser i vesentlig grad.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2021.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2021, 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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

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 å bruke teknologi med lave eller ingen utslipp i vår prosjektgjennomføring.

I løpet av 2021 har vi registrert mye aktivitet i forbindelse med EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem, med flere vedtak i EU og pågående prosesser i Norge om implementering av ny EU lov på bærekraftsområdet. Ny lovgivning som allerede har fått relevans for oss er etableringen av EU taksonmien for bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, og med bakgrunn i dette har vi i løpet av 2021 revidert 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.

Et av våre nye bærekraftsmål er å øke andelen bærekraftige aktiviteter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50% innen 2025 og 70% innen 2030. Ved årsskiftet 2021/2022 har vi kartlagt de aktiviteter vi mener er i tråd med EU taksonmien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Årstakt løpende leieinntekter fra heleide eiendommer i Norge, Sverige og de baltiske landene var ved årsskiftet 527,1 millioner kroner. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 17% av totale leieinntekter. Det er verdt å merke seg at alle aktiviteter som er rapportert som bærekraftige stammer fra kriteriene for aktiviteten «kjøp og eierskap til bygninger».

Vi har fortolket EU taksonmien 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 2021 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Ingvald Ystgaardsvei 19 og Janaflaten 20 har vi inngått avtaler om gjennomføring av tiltak for å redusere energibruken i leieobjektene deres. Prosjektene pågikk ved utgangen av kalenderåret. Prosjektene omfatter tiltak som installasjon av solcelleanlegg, utskifting av belysning, ny ventilasjon og installasjon.

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/>

Oslo, 30. juni 2022
Styret for Møller Eiendom Norge AS

Dagny Stensgård Wik
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Thomas Sletten
styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	11	511 519	528 180
Driftskostnader			
Avskrivning	3	436 730	2 128 122
Annen driftskostnad	2, 13	1 742 060	853 670
Sum driftskostnader		2 178 790	2 981 792
Driftsresultat		-1 667 271	-2 453 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	678 500 000	15 394 138
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	45 657	3 989 759
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap		-31 185 500	-1 631 951
Annen finansinntekt	6	87 395	1 106 131
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-10 866 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	3 543 311	12 263 903
Annen finanskostnad		404	24
Netto finansposter		717 140 837	9 858 052
Ordinært resultat før skattekostnad		715 473 566	7 404 440
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 688 415	259 048
Årsresultat		712 785 151	7 145 392
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	9 854 927	1 373 648
Overføringer annen egenkapital	9	702 930 224	5 771 744
Sum disponert		712 785 151	7 145 392



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	844 119	752 939
Sum immaterielle eiendeler		844 119	752 939
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 535 631	37 985 886
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	14 312	17 378
Sum varige driftsmidler		15 549 943	38 003 264
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 15	3 118 905 478	2 940 749 817
Investeringer i tilknyttet selskap	5	462 986 695	397 254 466
Investeringer i aksjer og andeler	4	97 355 204	9 859 848
Andre fordringer	14	4 436 456	11 287 982
Sum finansielle anleggsmidler		3 683 683 833	3 359 152 113
Sum anleggsmidler		3 700 077 895	3 397 908 316
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	12	475 713	0
Andre fordringer	12	88 248 460	12 455 937
Sum fordringer		88 724 173	12 455 937
Sum omløpsmidler		88 724 173	12 455 937
Sum eiendeler		3 788 802 068	3 410 364 253



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	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	9	<u>1 219 341 450</u>	<u>516 411 225</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 219 341 450</u>	<u>516 411 225</u>
Sum egenkapital		<u>3 549 337 564</u>	<u>2 846 407 339</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	<u>224 591 351</u>	<u>550 473 671</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>224 591 351</u>	<u>550 473 671</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	12	1 291 630	1 344 094
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>13 581 523</u>	<u>12 139 149</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 873 153</u>	<u>13 483 243</u>
Sum gjeld		<u>239 464 504</u>	<u>563 956 914</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 788 802 068</u>	<u>3 410 364 253</u>

Oslo, 30. juni 2022

Dagny Stensgård Wik
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Thomas Sletten
styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		715 473 566	7 404 440
Inntektsført utbytte og konsernbidrag		-678 500 000	-15 394 138
Ordinære avskrivninger		436 730	2 128 122
Nedskrivning aksjer		-10 866 000	0
Gevinst/ tap ved salg av konsernaksjer		-31 185 500	0
Endring i fordringer og gjeld konsernselskap		0	219 413 749
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-528 177	422 392
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-9 939 857	-12 895 865
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-15 109 238</u>	<u>201 078 700</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	26 642 146
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-5 986 125	-10 859 584
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer		90 154 649	0
Utbetaling ved investering i konsernaksjer		-217 688 310	-178 135 159
Innbetaling ved utbytte/konsenbidrag fra datterselskaper		14 194 138	11 296 476
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer		690 000 000	51 500 000
Utbetalinger ved investering i TS		-149 038 964	0
Netto Innbetaling/utbetaling lån til TS		6 851 526	34 911 113
Utbetaling ved investering i andre aksjer		-87 495 356	-76 320 270
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>340 991 558</u>	<u>-140 965 278</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto endring i likvider i året		325 882 320	60 113 422
Likviditetsbeholdning per 01.01		-550 473 671	-610 587 093
Likviditetsbeholdning per. 31.12		<u>-224 591 351</u>	<u>-550 473 671</u>

Selskapets likviditetsbeholdning består av gjeld til Møller Eiendom Holding AS i form av trekk på konsernkontoordning.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

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 2021

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	29 100	57 650
Andre tjenester	20 000	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler Kontormask.	Bygninger	Firmahytte	Tekniske installasjone r	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	966 330	3 559 343	6 566 197	0	28 002 718	39 094 588
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	52 332	5 933 794	0	0	5 986 126
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	-27 608 618	-27 608 618
Kostnadsført anlegg under utførelse	0	0	0	0	-394 100	-394 100
Anskaffelseskost 31.12.	966 330	3 611 675	12 499 991	0	0	17 077 996
Akk.avskrivning 31.12.	-952 018	-576 036	0	0	0	-1 528 054
Balanseført pr. 31.12.	14 312	3 035 639	12 499 991	0	0	15 549 942
Årets avskrivninger	-3 067	-433 663	0	0	0	-436 730
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Note 4 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848
UREM Real Estate Fund I		14 945 356
Flott Fond 1 AS	12,20%	1 750 000
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding		63 000 000
Wilog Holding	5%	7 800 000
Sum		97 355 204



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	3 184 859	166 787 880	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-151 635	8 484 454	19 239 352
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-94 591	123 082	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-144 582	8 970 212	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	8 073 072	76 787 829	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 124 394	9 773 904	1 350 960
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 030 916	41 270 206	55 453 121
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 449 893	16 124 974	9 407 178
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100 %	100 %	10 586 641	22 623 642	14 324 853
Litleåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 008 064	20 768 487	10 800 479
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	Oslo	100 %	100 %	4 673 335	531 595 983	439 116 349
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	7 330 645	30 176 946	69 340 472
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	-59 068	5 950 723	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	8 689 068	119 645 104	118 415 227
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	4 587 705	33 233 442	30 512 939
Frysjeveien 31 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-216 910	6 221 707	35 599 778
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 471 563	20 545 316	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	2 288 945	53 844 471	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 089 650	177 352 210	245 000 000
Billingstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 910 318	9 993 556	82 006 886
Enebakkveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 047 505	15 729 200	145 749 339
Hvamstuppen Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 746 982	6 233 972	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 126 774	18 974 046	75 497 918
Janaflaten Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 864 426	16 379 300	47 381 720
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 754 557	12 050 806	46 110 636
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	459 935	3 883 298	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 307 124	9 920 559	31 108 497
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 046 939	25 920 149	129 501 574
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-2 172 412	2 054 890	1 969 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-207 783	193 192	30 000
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 303 954	38 027 869	111 028 869
Billitveien 6 AS	Oslo	100 %	100 %	3 094 149	12 065 622	81 761 906
Lønningsflaten 22 Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	9 085 741	9 880 912	214 006 398
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 572 650	7 128 839	52 713 196
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	2 101 174	2 302 932	127 692 885
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-23 672	6 630 000	6 831 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-417 848	28 039 937	29 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-6 022 161	120 310 694	120 030 000
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100 %	100 %	3 989 348	179 625 829	183 000 000
Svend Haugs gate 9 AS	Oslo	100 %	100 %	803 632	6 065 620	22 762 383
Møller Hylleselskap 7 AS	Oslo	100 %	100 %	58	30 058	30 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Svend Haugs Gate 11,13 og 15 AS	Oslo	100 %	100 %	2 545 341	6 507 617	137 663 298
Fjetland Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	1 167 947	43 029 313	88 595 512
Sum				123 733 464	1 931 288 782	3 118 905 478



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

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 2021 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på aksjer i datterselskapene Baldermoen AS og Forus Forretningsbygg AS, med hhv kr 2 811 000 og kr 4.083.000.

Tilknyttede selskap:

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Rosenlund Bydelscenter AS	Moss	32 %	32 %	0	0	45 396 286
Fäbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	12 226 367	234 918 613	48 987 106
Viridis Property Holding AS	Oslo	60 %	50 %	1 193 577 644	158 821 379	107 423 885
Digerneset Næringspark AS	Ålesund	48 %	48 %	18 743 000	134 492 000	134 576 689
Mafo Holding AS	Oslo	50 %	50 %	72 295	73 024 583	37 315 000
M37 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	-4 603 510	78 700 722	89 287 729
Sum				1 220 015 796	679 957 297	462 986 695

Det er i regnskapsåret inntektsført utbytte fra Viridis Property Holding på kr 675.000.000.

Note 6 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2021	2020
Renteinntekt på ansvarlige lån	87 395	1 106 131

Annen finanskostnad

Annen rentekostnad	404	24
--------------------	-----	----

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
Kassekreditt Møller Eiendom Holding AS	224 591 351	550 473 671

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.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	2 779 595	387 439
Endring utsatt skatt	-91 180	-128 391
Årets totale skattekostnad	<u>2 688 415</u>	<u>259 048</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	715 473 566	7 404 440
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	7 623 581	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	17 298 000	105 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-678 500 000	-4 700 000
Resultatført konsernbidrag	0	-10 694 137
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-10 866 000	
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-38 809 081	-1 631 951
Endring i midlertidige forskjeller	414 456	583 599
Alminnelig inntekt	12 634 522	-8 933 049
Mottatt konsernbidrag	0	10 694 137
Ytet konsernbidrag	-12 634 522	-1 761 087
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-943 220	-1 192 683
Utestående fordringer	-100 000	-100 000
Gevinst- og tapskonto	2 655 672	3 319 590
Sum	<u>1 612 452</u>	<u>2 026 907</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	-5 449 359	-5 449 359
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 836 907</u>	<u>-3 422 452</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-844 120	-752 939
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	157 404 185	
Permanente forskjeller (22%)	-154 715 770	
Beregnet skattekostnad	<u>2 688 415</u>	
Effektiv skattesats *)	0,4 %	
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		

Side 14



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
EK 31.12.20 i regnskapet for 2020	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	516 411 225	2 846 407 339
Egenkapital 01.01.21	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	516 411 225	2 846 407 339
Årsresultat	0	0	0	712 785 151	712 785 151
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 854 927	-9 854 927
Egenkapital 31.12.21	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 219 341 449	3 549 337 563

Note 10 - 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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Holding AS	1 000	100 %	100 %

Note 11 - Leieavtaler

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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	475 713	0
Andre fordringer konsern, herunder utbytte og konsernbidrag	87 344 853	10 694 138
Sum	<u>87 820 566</u>	<u>10 694 138</u>

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	224 591 351	550 473 671
Leverandørgjeld	49 386	40 000
Konsernbidrag	12 634 522	11 261 087
Sum	<u>237 275 259</u>	<u>561 774 758</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 13 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2021 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:

	2021	2020
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	-350 313	-384 945
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	45 657	3 989 759
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	-3 543 311	-12 263 903
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>-3 847 967</u>	<u>-8 659 089</u>

Note 14 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2021 var det gitt et ansvarlig lån til tilknyttet selskap M37 Holding AS på kr 1 254 514 inkludert renter.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

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 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

Note 16 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Møller Eiendom Norge AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 30. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-30 12:28

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.