



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 077 857  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### 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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	52 441 000	50 535 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 441 000</b>	<b>50 535 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn- og personalkostnader	2,7	79 194 000	67 343 000
Avskrivninger	5	2 991 000	2 439 000
Andre driftskostnader	3	23 746 000	17 624 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 931 000</b>	<b>87 406 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 490 000</b>	<b>-36 871 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter på investering i datterselskap	4	153 665 000	58 467 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	58 283 000	83 607 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>211 948 000</b>	<b>142 074 000</b>
Annen rentekostnad	10	116 751 000	138 286 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 751 000</b>	<b>138 286 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>95 197 000</b>	<b>3 788 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 707 000</b>	<b>-33 083 000</b>
Skatter	15	9 465 000	-7 164 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 242 000</b>	<b>-25 919 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 242 000</b>	<b>-25 919 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen EK		-167 758 000	-25 919 000
Ordinært utbytte		200 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 242 000</b>	<b>-25 919 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	15		5 240 000
Andre immaterielle eiendeler	5	100 000	210 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>100 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 285 000	0
Biler, maskiner og inventar	5	13 132 000	10 695 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 417 000</b>	<b>10 695 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	2 503 971 000	2 503 971 000
Lån til foretak i samme konsern	6	3 420 035 000	4 078 937 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 924 006 000</b>	<b>6 582 908 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 940 523 000</b>	<b>6 599 053 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			98 000
Andre fordringer	8	16 078 000	13 017 000
Konsernfordringer	6	169 276 000	122 490 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>185 354 000</b>	<b>135 605 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	9	125 389 000	185 053 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>125 389 000</b>	<b>185 053 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>310 743 000</b>	<b>320 658 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 251 266 000</b>	<b>6 919 711 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12,13	26 317 000	26 317 000
Overkurs	13	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	526 595 000	994 352 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>526 595 000</b>	<b>994 352 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 145 180 000</b>	<b>1 612 937 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	4 225 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 225 000</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 028 470 000	4 559 760 000
Langsiktig konserngjeld	6	154 431 000	196 880 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 182 901 000</b>	<b>4 756 640 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 187 126 000</b>	<b>4 756 640 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 527 000	148 827 000
Leverandørgjeld		2 328 000	1 995 000
Betalbar skatt	15		
Skyldige offentlige avgifter		4 996 000	2 998 000
Utbytte		200 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6	36 000	557 000
Annen kortsiktig gjeld	11	39 603 000	44 757 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	14	662 470 000	351 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>918 960 000</b>	<b>550 134 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 106 086 000</b>	<b>5 306 774 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 251 266 000</b>	<b>6 919 711 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	499 815 000	438 014 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		280 731 000	965 000
Andre driftsinntekter		2 392 000	3 865 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>782 938 000</b>	<b>442 844 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn- og personalkostnader	2,8	85 250 000	70 730 000
Avskrivninger	6	186 455 000	168 737 000
Nedskrivning / reversert nedskrivning	6	-28 807 000	-7 064 000
Andre driftskostnader	2,3	105 722 000	81 321 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>348 620 000</b>	<b>313 724 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>434 318 000</b>	<b>129 120 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	4	729 145 000	24 133 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-64 000	-1 366 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>729 081 000</b>	<b>22 767 000</b>
Netto finanskostnader	12	118 525 000	117 754 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 525 000</b>	<b>117 754 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>610 556 000</b>	<b>-94 987 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 044 874 000</b>	<b>34 133 000</b>
Skatter	20	23 926 000	7 664 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 020 948 000</b>	<b>26 469 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 020 948 000</b>	<b>26 469 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	20	10 035 000	
Goodwill	6,7		172 000
Andre Immaterielle eiendeler	6	100 000	210 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 135 000</b>	<b>382 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygg og tomt	6	7 108 669 000	6 769 915 000
Biler, maskiner og inventar	6	65 589 000	53 955 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 174 258 000</b>	<b>6 823 870 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	567 624 000	482 324 000
Investering i aksjer og andeler	5	97 355 000	9 860 000
Andre fordringer	4	51 082 000	16 287 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>716 061 000</b>	<b>508 471 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 900 454 000</b>	<b>7 332 723 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	26 391 000	20 862 000
Andre fordringer	10	85 144 000	182 659 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>111 535 000</b>	<b>203 521 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	11	238 858 000	253 684 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>238 858 000</b>	<b>253 684 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 393 000</b>	<b>457 205 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 250 847 000</b>	<b>7 789 928 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	15,16	26 317 000	26 317 000
Overkurs	16	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	2 138 729 000	1 547 110 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 138 729 000</b>	<b>1 547 110 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 757 314 000</b>	<b>2 165 695 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	20	194 689 000	169 843 000
Øvrige avsetninger for forpliktelser	17	78 000	78 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>194 767 000</b>	<b>169 921 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	4 291 047 000	4 559 760 000
Annen langsiktig gjeld		316 000	276 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 291 363 000</b>	<b>4 560 036 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 486 130 000</b>	<b>4 729 957 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	9 527 000	148 827 000
Leverandørgjeld	14	19 928 000	68 964 000
Betalbar skatt	20	14 275 000	13 011 000
Skyldige offentlige avgifter		7 426 000	8 270 000
Utbytte		200 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	13	87 884 000	151 160 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	19	668 363 000	504 044 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 007 403 000</b>	<b>894 276 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		5 493 533 000	5 624 233 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 250 847 000</b>	<b>7 789 928 000</b>



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Møller Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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

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



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende 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, 27. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-04-27 11:21

**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 Holding AS

Morselskap & konsern





# Innhold

**Møller Eiendom** eies av familieselskapet Aars AS, og ble skilt ut som egen virksomhet fra Møller Mobility Group i 2014.

Møller Eiendom har store ambisjoner for vekst og har målsetning om en porteføljeverdi på 15 milliarder kroner innen 2025. Veksten skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer.

Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendoms-konsepter

Vi drives av djerne ambisjoner og utnytter vår finansielle styrke, erfaring og engasjement til å utvikle gode bygg og byområder.



## Ledergruppen i Møller Eiendom

Ev. Jakob Krupka (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmestad (prosjektledende direktør), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hanveit (driftsdirektør), Thomas Sletten (investeringsdirektør), Andreas Jul Røsjø (administrerende direktør) og Pål Bøe (markedsdirektør)

4	Nøkkel tall Konsern
5-10	Styrets beretning 2021
13	Resultat Konsern
14-15	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømpoppstilling Konsern
19-21	Regnskapsprinsipp Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Mørselskap
36	Balanse pr. 31.12 Mørselskap
38	Kontantstrømpoppstilling Mørselskap
39-40	Regnskapsprinsipp Mørselskap
42-48	Noter Mørselskap
	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2021
	Revisjonsberetning



## Nøkkeltall - Konsern

## Styrets beretning 2021

### Selskapets virksomhet

Møller Eiendom er et familieeid eiendomskonsern med høye ambisjoner for vekst og verdiskaping samt bærekraftig og fremtidsrettet by- og eiendomsutvikling. Vi er også trofaste til vårt arbeid med å skape fremtidens eiendomskonsept, å sikre god arkitektur og vårt engasjement for en mer klimavennlig eiendomsbransje.

Gjennom høye krav til god drift og en ambisjon om å berike nabolagene rundt våre prosjekt med attraktive og nyskapende tilbud vil vi at det skal merkes at det er oss.

Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendomsselskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kr til 15,9 milliarder kroner

Selskapets forretningssted er Oslo. Morselskapet i konsernet, Møller Eiendom Holding AS, eies av familieselskapet Aars AS.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av biler endommer er en integrert del av virksomheten. Møller Mobility Group med datterselskaper står for 39% av konsernets omsetning for 2021.

Bilieiendom er en viktig del av vår virksomhet. Vi prioriterer Møller Mobility Group høyt og ønsker å være den beste eiendomspartnern for vår søstervirksomhet. Fremtidig vekst skjer imidlertid hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter. Vi vil utvikle knutepunkter der flere generasjoner virker, bor og lever i gode omgivelser. Målsettingen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringsieiendom også utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskaping.

Det gjennomføres årlig en ekstern vurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er Cushman & Wakefield og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje. Pr. 31. desember 2021 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,886 milliarder kroner fordelt på følgende segmenter:

	2021	2020	2019
<b>Beløp i millioner kroner</b>			
<b>Driftsinntekter</b>	<b>783</b>	<b>443</b>	<b>379</b>
Driftsinntekter			
<b>Resultat</b>	<b>434</b>	<b>129</b>	<b>123</b>
Driftresultat			
EBITDA (inkl. resultat i FS)	<b>1 321</b>	<b>315</b>	<b>294</b>
Resultat før skatt	<b>1 045</b>	<b>34</b>	<b>65</b>
Årsoverskudd	<b>1 021</b>	<b>26</b>	<b>54</b>
<b>Kapital</b>	<b>2 757</b>	<b>2 166</b>	<b>2 102</b>
Egenkapital pr. 31.12.			
Totalkapital pr. 31.12.	<b>8 251</b>	<b>7 790</b>	<b>6 876</b>
Egenkapitalprosent	<b>33,4</b>	<b>27,8</b>	<b>30,6</b>
<b>Renabilitet</b>			
Egenkapitalens renabilitet %	1) <b>41,5</b>	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>
Totalkapitalens renabilitet %	2) <b>12,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
<b>Antall medarbeidere</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>30</b>
Antall medarbeidere			
Antall årsverk	<b>36,4</b>	<b>33,1</b>	<b>29,7</b>
Totalt lønns- og pensjonskostnader	<b>85</b>	<b>71</b>	<b>59</b>

1) Egenkapitalens renabilitet: Årsoverskudd i prosent av gjennomsnittlig egenkapital.  
2) Totalkapitalens renabilitet: Resultat før skatter pluss finanskostnader (lånerenter) i prosent av gjennomsnittlig totalkapital.

## Makroøkonomi og rammebetingelser<sup>1</sup>

Utviklingen i eiendomsmarkedet påvirkes av makrobliddeforøring. 2021 ble et nok et år preget av covid-19 pandemien, men aktiviteten i økonomien vokste og arbeidsledigheten falt i takt med gjenåpningen av samfunnet ut over høsten 2021. Høye energikostnader og påfølgende vekst i inflasjon la imidlertid en demper på veksten mot slutten av året.

Aktiviteten i det norske eiendomsmarkedet har vært rekordhøy i 2021, med 420 transaksjoner med en samlet verdi på 167 milliarder kroner. Siste kvartal alene sto for hele 76 milliarder kroner, og for å sette dette i perspektiv kan det nevnes at samlet transaksjonsvolum for 2013 til sammenligning utgjorde 40 milliarder kroner. 2021 var også preget av flere større transaksjoner, med 34 transaksjoner over 1 milliard kroner. Internasjonale investorer var også tilbake i markedet, etter å ha vært nærmest fraværende gjennom pandemien.

En viktig bidragsyter til det høye transaksjonsvolumet er nedgangen i rentenivået og tilgangen på likviditet i markedet, samt fraværet av alternative avkastningsmuligheter. Eiendom har fremstått som en attraktiv aktivklasse for investorene også i 2021. Logistikk har vært et spesielt attraktivt segment i 2021 og utgjorde 23% av samlet transaksjonsvolum. Endret handelsmønstre de siste årene, med dreining til større andel netthandel, har medført økt etter-spørsel etter logistikkarealer og kraftig vekst for segmentet. Økt etterspørsel har medført høyere priser og lavere yielder. Siden starten av pandemien er yieldene for de beste objektene redusert med 75 bps. Handel og hotell har også kommet tilbake i løpet av 2021 med flere transaksjoner på attraktive nivåer, slik som f.eks. salget av Aurora-porteføljen.

Kontorsegmentet har holdt seg attraktivt gjennom hele pandemien, med stadig lavere yielder. Det forventes imidlertid at yieldene for CBD-eiendommer i Oslo nå er i ferd med

å flate ut, mens eiendommer i andre deler av Oslo sentrum forventes å øke i popularitet slik at verdiavstanden mellom disse objektene reduseres.

Finansieringsmarkedet har fungert tilfredsstillende gjennom hele 2021, med god tilgang på kapital. For å møte den kraftige pris- og inflasjonsveksten økte imidlertid Norges Bank styringsrenten med 0,25 til 0,5 % på slutten av 2021, og varslet ytterligere tre hevinger innen utgangen av 2022. Som en følge av dette er nå 5 og 10 års swap-renter tilbake på nivåer fra før pandemien. Dette forventes å slå ut i økte yield-er utover i 2022.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet, opplevde Sverige også svært høy aktivitet i 2021. Totalt transaksjonsvolum endte på 400 milliarder svenske kr, nesten en dobling av forrige rekord satt i 2019 på 219 milliarder kroner. Den svenske økonomien fortsatte å vokse med økt aktivitet som følge av gjenåpning, og endte på 4,7% BNP-vekst for året sett under ett. Utsiktene så langt for 2022 tilsier at den positive veksten vil vedvare også i 2022, med fortsatt høy aktivitet i transaksjonsmarkedene.

Også de baltiske landene har opplevd rekordnivåer i transaksjonsmarkedene i 2021, med en dobling av volumene fra året før. Aktiviteten i økonomien i de tre landene har vært god, med fallende arbeidsledighet og BNP-vekst i alle markedene. Utviklingsprosjekter som ble satt på hold når pandemien inntraff startet nå opp igjen. Også her har logistikksegmentet fått et ekstra løft i år, men man ser også at handelssegmentet er tilbake med flere gjennomførte salg av kjøpesentre. I Litauen var halvparten av gjennomførte transaksjoner innenfor retail-segmentet. Den positive veksten forventes å fortsette i 2022, men det er knyttet stor usikkerhet til hvilke konsekvenser krigen i Ukraina vil ha for de baltiske markedene.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2020 oppgis i parentes)

### Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 782,9 millioner kroner i 2021 mot 442,8 millioner kroner i 2020. I løpet av 2021 har det blitt kjøpt to eiendommer i Norge, som har bidratt til økning i leieinntekter for 2021 på 5 millioner kroner. I tillegg har vi kjøpt ut vår 50%-partner i en eiendomsportefølje på 4 eiendommer i Stavanger-regionen med årlige leieinntekter på 26,1 millioner kroner 2021 var også første hele driftsåret til Harbitz Torg, noe som alene bidro til 69,6 millioner kroner høyere leieinntekter sammenlignet med fjoråret. Det er også solgt eiendommer med totalt 28,9 millioner kroner i leieinntekter. Netto har dette medført en økning på 61,8 millioner kroner i leieinntekter fra 2020 til 2021. I 2021 er det innregnet gevinster fra salg av anleggsmidler på totalt 280,7 millioner kroner, en vesentlig økning fra fjorårets 0,9 millioner kr ettersom det ikke ble solgt noen eiendommer i 2020. Resultat etter skatt ble 1 020,9 millioner kroner i 2021 mot 26,5 millioner kroner i 2020. Årets verdvurdering av eiendomsporteføljen har medført nedskrivninger og reversering av tidligere års nedskrivninger med netto 28,8 millioner kroner (netto reversering av tidligere års nedskrivning).

Konsernets resultater har i liten grad blitt påvirket av covid-19-pandemien. Eiendomsporteføljen har lav eksponering mot de bransjene som ble hardest rammet, slik som hotell, reiseliv og varehandel. Effektene på konsernets økonomiske resultater og løpende drift har således vært begrenset.

### Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 235,6 millioner kroner (19,9 millioner kroner i 2020) mens konsernet hadde et driftsresultat på 434,3 millioner kroner. Forskjellen mel-

lom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidssavsningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 284,5 millioner kroner (736,0 i 2020). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på - 391,0 millioner kroner. Pr. utgangen av 2021 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 229,3 millioner kroner, en økning på 121,4 millioner kroner fra fjoråret.

### Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 4 959 millioner kroner per 31.12.2021, hvorav 182,2 millioner kroner er trekk på byggelånsramme og 4 776,8 millioner kroner er faste lån. 3 182,7 millioner kroner av konsernets gjeld forfaller i løpet av to år. Konsernet har tilstrekkelig likviditet til å betjene løpende renter og avdrag og anses å ha en tilfredsstillende finansieringsstruktur. Refinansieringsrisikoen vurderes å være lav.

Ubenyttede, kommitterte trekkrettigheter utgjorde 1 262 millioner kroner per 31.12.2021. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner. Det er ikke trukket på kommittert låneramme eller kassekreditt pr 31.12.2021.

Eiendomsfinansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at konsernet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge og Baltikum. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige rentebytte-avtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2021 var 52 % av konsernets gjeld sikret med rentebytte-avtaler.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 33,5 %.



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 aktivitetene vi mener er i tråd med EU taksonomien 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 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 2021 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Ingvald Ystgaardsvei 19 og Janafatten 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.

medarbeidertilfredshetsundersøkelse i regi av Great Place To Work og oppnådde i 2020 sertifisering som en av Norges beste arbeidsplasser. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2021 var det totale sykefraværet på 2,5%, og det har ikke forekommet arbeidsulykker. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har videre som mål å sikre at det ikke forekommer diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstammning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

## 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 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 taksonomien for bærekraftige økonomiske aktiviteter.

ført salg av til sammen 8 bileiendommer i Sverige, Litauen og Estland. I tillegg er det solgt to eiendommer i Horten og en i Stavanger. I februar ble eiendommen Vilbergveien 130 som huser hovedlageret til Coop Norge AS solgt til rekordlav yield 3,9% og eiendomsverdi på 3 milliarder kroner, noe som er rekord for et logistikkbygg i nordisk sammenheng. Møller Eiendoms eierandel i denne eiendommen var 60%.

## Møller Eiendom Holding AS

Morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, hadde totale driftsinntekter i 2021 på 52,4 millioner kroner (50,5 millioner kroner i 2020). Inntektene består hovedsakelig av utfakturert forvaltningshonorar til datterselskapene. Resultat etter skatt ble på 32,2 millioner kroner mot - 25,9 millioner kroner i 2020. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Utbytte:	200,0 millioner kroner
Overført fra annen EK:	-167,8 millioner kroner
Sum disponert:	32,2 millioner kroner

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2021, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for morselskapet og konsernet som helhet.

## ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde per 31.12.2021 39 ansatte, hvorav 15 kvinner. For store deler av 2021 har det vært påbud om hjemmekontor for alle ansatte. Dette har medført behov for nytenkning rundt etablering av sosiale treffpunkter for å opprettholde et godt arbeidsmiljø og kollegial fellesskap. Det har blitt arrangert alt fra digital julelunsj og fellestreninger til utendørs møter i mindre grupper og skrittkonkurranser. Møller Eiendom gjennomførte for tredje år på rad

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes valutaskrevet ved at den tas opp i lokal valuta og/eller ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsverderes løpende (mark-to-market). Ved årsskiftet var totalt sikret beløp under terminkontrakter 335 millioner svenske kroner. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutatisert.

Eiendomskonsernet 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.

Per 31.12.2021 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 757 millioner kroner, tilsvarende 34 % av totalkapitalen. Konsernets verdjusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendommenes markedsverdier overstiger bokførte verdier.

## Investeringer og salg

Konsernet har i løpet av regnskapsåret 2021 anskaffet en eiendom på Holmen i Drammen med eiendomsverdi på 165 millioner kroner. I februar anskaffet konsernet tidligere Deichmanske hovedbibliotek fra Oslo kommune. I juni ble JV-partneren for en eiendomsportefølje bestående av 4 bileiendommer i Rogaland kjøpt ut, slik at disse nå eies 100%. I tillegg har konsernet i partnerskap med AB Invest AS anskaffet 50% av en eiendom i Møllergata i Oslo.

Det er gjennomført flere salgsprosesser i 2021. I henhold til vedtatt strategi ble det gjennom-



Oslo 27. april 2022  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Admincontrol

## List of Signatures

Page 1/1

### Vedlegg 1 Styrets beretning Møller Eiendom 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2022-04-27 17:46 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2022-04-27 16:28 GMT+02
Johansen, Leif Edgjar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:13 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:03 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2022-04-27 15:58 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2022-04-29 10:45 GMT+02
Grøth, Pieter	BANKID_MOBILE	2022-04-28 17:48 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2022-04-27 19:05 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 18:54 GMT+02

dlere. 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 ordreserve 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 leiekontraktforpliktelser 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.

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden etter 31. desember 2021 har Møller Eiendom gjennomført en rekke transaksjonsprosesser.

I hhv. januar og februar kjøpte vi eiendommene Kokstadveien 31A i Bergen og Drammensveien 35 i Oslo. I februar solgte vi to logistikkbygg beliggende på Vinterbro utenfor Oslo og ved Flesland i Bergen for en samlet verdi på 750 millioner kroner.

Det er inngått intensjonsavtaler om salg av en portefølje på 6 bileiendommer i Sverige samt ytterligere to bileiendommer i Uppsala. Det forventes at disse transaksjonene er gjennomført senest innen utgangen av 3. kvartal 2022.

Det er også inngått budaksept for kjøp av en bileiendom i Bergen.

For øvrig har det ikke inntruffet forhold etter årets slutt som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

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://mollerieiendom.no/om-baerekraft/>

### FREMTIDIG UTVIKLING

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er både norsk og internasjonalt 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 Møller Eiendoms virksomhet.

Den høye aktiviteten vi så i eiendomsmarkedet inn mot årsskiftet har vedvart inn i 1. kvartal 2022, men vi forventer at de varslende rentehvningene 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 yield-er 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 oppfatning at etterspørselen etter kontorealer er minst like stor på vei ut av pandemien. Kontorbrukerne etterspør større arealer til meterom, 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.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er bilforhan-

>

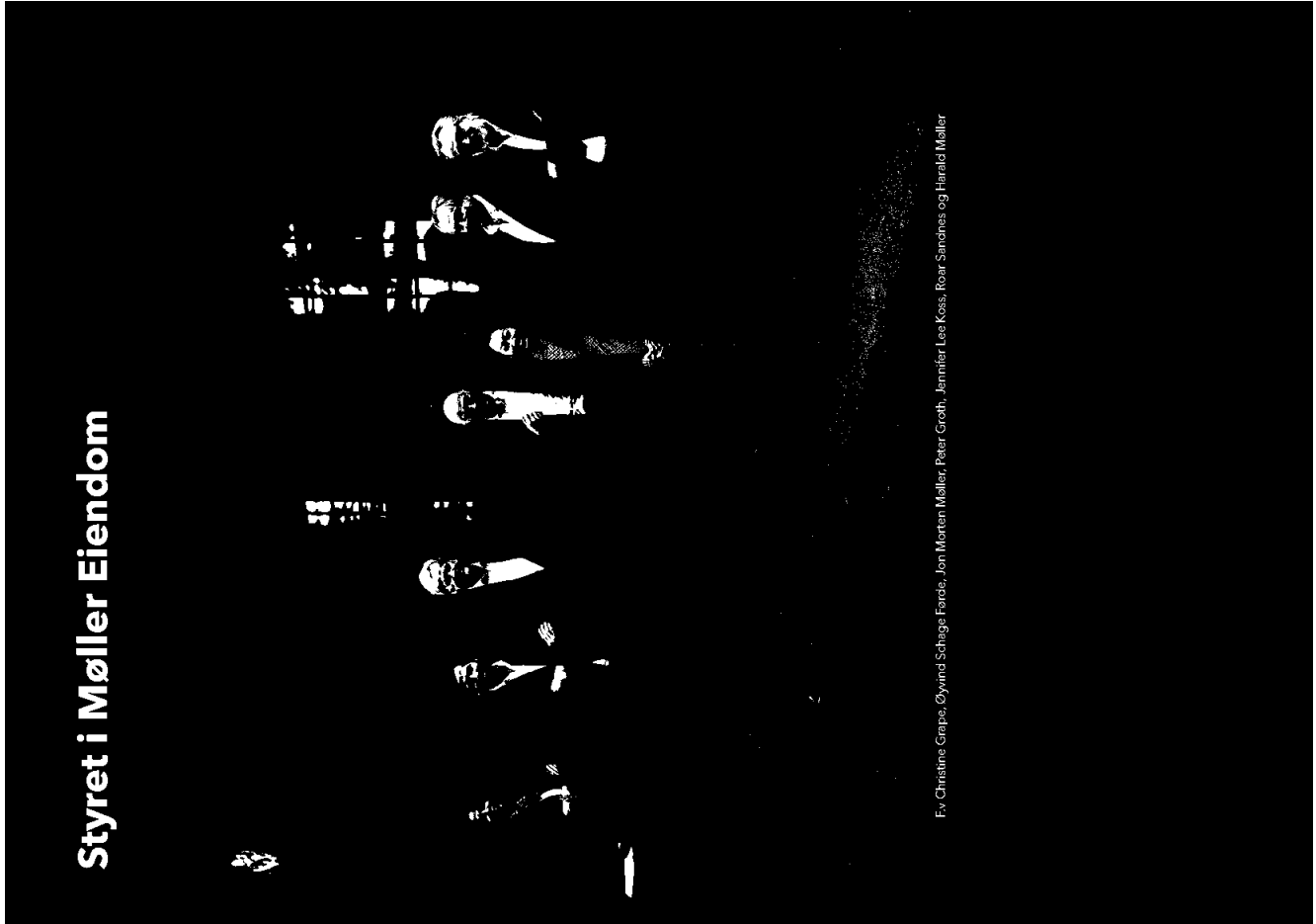
<



## Resultat - Konsern

Betalt i 1 000 kroner

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	499 815	438 014
Gjennst ved salg av anleggsmidler		280 731	965
Andre driftsinntekter		2 392	3 865
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>782 938</b>	<b>442 843</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	2.8	85 250	70 730
Avskrivninger	6	186 454	168 737
Neidrivning / reversert neidrivning	6	(28 807)	(7 064)
Andre driftskostnader	2.3	105 722	81 321
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>348 620</b>	<b>313 724</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>434 318</b>	<b>129 119</b>
<b>Finansposter</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	4	729 145	24 133
Netto renteinntekter / - kostnader fra nærtstående selskap		(64)	(1 366)
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	12	(118 524)	(117 753)
<b>Netto finansposter</b>		<b>610 556</b>	<b>(94 987)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 044 875</b>	<b>34 133</b>
Skatter	20	(23 926)	(7 664)
<b>Årsresultat</b>		<b>1 020 948</b>	<b>26 469</b>



Fv Christine Graps, Øyvind Schjage Førde, Jon Morten Møller, Peter Groth, Jennifer Lee Kass, Roar Sandnes og Harald Møller



## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	20	10 035	
Goodwill	6, 7		173
Andre immaterielle eiendeler	6	100	210
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 135</b>	<b>382</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>7 174 258</b>	<b>6 823 870</b>
Investeringer i tilknyttede selskap	4	567 624	482 324
Investeringer i aksjer og andeler	5	97 355	9 640
Andre fordringer	4	51 082	16 288
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>716 061</b>	<b>508 471</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 900 454</b>	<b>7 332 724</b>
Kundefordringer	9	26 391	20 662
Andre fordringer	10	85 144	182 658
<b>Sum fordringer</b>		<b>111 535</b>	<b>203 321</b>
Bankinnskudd og kontanter	11	238 858	253 683
<b>Sum omlopsmidler</b>		<b>350 393</b>	<b>457 204</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 250 847</b>	<b>7 789 928</b>

## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	15, 16	26 317	26 317
Overkurs	16	592 268	592 268
Ammen egenkapital	16	2 138 730	1 547 111
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 757 314</b>	<b>2 165 695</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	20	194 689	169 843
Øvrige avsetninger for forpliktelser	17	78	78
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>194 767</b>	<b>169 921</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 19	4 291 047	4 559 760
Ammen langsiktig gjeld		316	276
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 291 363</b>	<b>4 560 036</b>
Kassekreditt	19		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	9 527	148 827
Leverandørgjeld	14	19 928	68 964
Betalbar skatt	20	14 275	13 011
Skyldige offentlige avgifter		7 426	8 270
Utbytte		200 000	
Ammen kortsiktig gjeld	13	87 884	151 160
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	19	668 363	504 044
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 007 403</b>	<b>894 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 499 533</b>	<b>5 624 233</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 250 847</b>	<b>7 789 928</b>

14 <

> 15



Oslo 27. april 2022  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Admincontrol

List of Signatures

Page 1/1

Vedlegg 1 Styrets beretning Møller Eiendom 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Rosjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2022-04-27 17:46 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2022-04-27 16:28 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:13 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:03 GMT+02
Ferdie, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2022-04-27 15:58 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2022-04-28 10:45 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2022-04-28 17:48 GMT+02
Møller, Herald	BANKID_MOBILE	2022-04-27 19:05 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 18:54 GMT+02

# Kontantstrømpoppstilling - Konsern

Beløp: 1 000 kroner

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVETER</b>			
Resultat før skatter		1 044 875	34 133
Avskrivninger / nedskrivninger	6	157 648	161 673
Gjenvinst ved salg av anleggsmidler		(280 731)	(965)
Betalbar skatt	20	(5 037)	(7 731)
<b>Egenfinansiering</b>		<b>916 755</b>	<b>187 110</b>
Endring kundefordringer og leverandører		(54 565)	(71 066)
Resultat fra investering i TS	4	(729 145)	(24 133)
Endring andre poster		102 552	(71 998)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>235 597</b>	<b>19 913</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(1 105 304)	(839 887)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		862 257	49 042
Utbetalinger ved kjøp av andre aksjer og TS	4	(176 798)	(37 300)
Utbetalt utbytte fra TS	4	682 250	38 500
Tilskuddskapital fra TS	4	15 000	48 748
Utbetaling ved kapitalinnskudd TS	4		(4 153)
Utbetaling av lån til TS		(4 256)	
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler	16	11 358	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>		<b>284 506</b>	<b>(736 050)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld		271 458	3 509 760
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	19	5 893	351 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(70 147)	(719 826)
Avgitt utbytte	16	(300 000)	
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(298 228)	(2 347 683)
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>		<b>(391 023)</b>	<b>793 251</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		(4 605)	3 782
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		<b>121 390</b>	<b>76 826</b>
Netto ending kontanter ved kjøp/salg av selskap	21	7 691	288
Likviditetsbeholdning 01.01		104 856	23 969
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>229 331</b>	<b>104 856</b>
Spesifisjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	11	238 858	253 683
Kassakreditt	11		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	(9 527)	(148 827)
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>229 331</b>	<b>104 856</b>

16 <

> 17

## Regnskapsprinsipper - Konsern

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskapene betraktes som en regnskapsmessig enhet. Selskaper der morselskapet Møller-Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse konsolideres. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet) og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

### Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende mellom konsernselskaper er eliminert. Driftsmidler er korrigert for urealisert interntfortjeneste.

### Eliminering av aksjer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden. Kostpris på aksjene i det enkelte datterselskap er eliminert mot datterselskapets egenkapital på oppkjøpstidspunktet. De mer/min-dreverdier som fremkommer, tillegges de eiendelene og forpliktelser i balansen som mer/mindreverdier knytter seg til og periodiseres over eiendelens gjenværende levetid. Mer/mindreverdier som ikke kan henføres til aktuelle eiendeler eller forpliktelser oppføres som goodwill/negativ goodwill i balansen og avskrives/inntekstføres over økonomisk levetid.

Ved kjøp av datterselskaper med minoritet oppføres 100 prosent av identifiserbare eiendeler og gjeld i balansen, mens det for goodwill bære er majoritetens andel som oppføres.

### Avhending av datterselskaper

Dersom konsernet selger seg ned til en eierandel på 50 % eller lavere, resultatføres gevinst/ tap som om hele selskapet var solgt. Dette innebærer at den resterende eierandel regnskapsføres til virkelig verdi.

### Omrøpning av utenlandske datterselskaper

Balanseposter i utenlandske selskaper blir omregnet til kursen på balansedagen, mens resultatet omregnes til veid gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser vedrørende utenlandske datterselskaper føres mot egenkapitalen.

### Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i selskaper der konsernet eier mellom 20 og 60 prosent, og der konsernet har betydelig innflytelse og investeringen er av lang-siktig art, konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Dette innebærer at konsernets andel av resultatet etter skatt og etter avskrivninger av eventuelle merverdier, resultatføres under finansposter og tillegges bokført verdi for andelen. Internt salg av driftsmidler til tilknyttede selskaper er korrigert for urealisert interntfortjeneste.

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

Enkelte eierandeler i mindre selskaper med begrenset verdi og resultat, er behandlet som ordinære aksjeinvesteringer som vurderes til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi.

### PERIODISERINGS-, KLASSIFISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

#### Grunnleggende regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk som er basert på grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er oppjent og kostnader sammenstilles med oppjente inntekter.



**Oslo** Negativ

Bøkene har for lengst flyttet ut og det 12.000 kvm store bygget ble fylt med foto fra mer enn 100 norske og internasjonale fotografer og skapte Oslos første og største fotofestival på Gamle Deichmanske høsten 2021.

## Klassifisering av eiendeler og gjeld

Varer, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjons-tidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Kortsiktig del av langsiktig gjeld som forfaller innen ett år er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

## Estimater

Ved vurdering av inntekter, kostnader, balanseposter og øvrige forpliktelser hvor det ikke foreligger markedsverdier brukes estimater. Dette gjelder vurdering av eiendommer, forpliktelser, goodwill og øvrige langsiktige avsetninger. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endres. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringen oppstår.

## Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter regnskapsføres ved løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektet. Kontraktkostnadene sammenstilles med oppjøst inntekt. Oppjøst inntekt som ikke er gjort opp, anses som fordring på kunden. Fullføringsgraden på et gitt tidspunkt måles som andel påløpte kontraktkostnader av totale estimerte kontraktkostnader.

## Vedlikehold/påkostning

Anskaffelser til bygg kostnadsføres dersom det anses som vedlikehold. Det aktiveres dersom det anses som en påkostning. Normalt omfatter påkostninger standardheving eller tilbygg. Tekniske installasjoner aktiveres i forbindelse med nyanskaffelse eller full utskifning, men kostnadsføres i forbindelse med vedlikehold av delkomponenter.

## Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler

Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære

avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Byggegjælsrenter som påløper i byggeperioden aktiveres.

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Nedskrivninger reverseres i den utstrækning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Leieavtaler som ikke balanseføres (operasjonell leasing), vises i regnskapet som driftskostnad. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses å overføre den vesentlige av den økonomiske risikoen knyttet til driftsmiddelet.

## Aksjer og andeler

Investering i aksjer av strategisk og/eller langsiktig karakter klassifiseres som anleggsmidler, mens investeringer av kortsiktig karakter klassifiseres som omløpsmidler. Aksjer og andeler regnskapsføres til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Utbytte inntektsføres når utbytte utbetales.

## Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen med fordringenes pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

## Skatter

Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessig verdi samt skattemessig underskudd til fremføring. Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettoføring.

Ved endret skattesats påfølgende år, legges ny skattesats til grunn for beregning av utsatt skatt. Vedtatt skattesats for 2020 i Norge er 22%.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er oppkjøpt og beregnet basert på forskjellen mellom virkelig verdi og bokførte verdier i oppkjøpte selskaper på identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Det beregnes ikke utsatt skatt på goodwill og merverdier på eiendommer ved oppkjøp. Ved kjøp av eiendommer skjer transaksjonen gjennom kjøp av "single purpose selskaper" og eventuelle fremtidige salg vil også normalt foretas som aksjetransaksjoner, og ut fra dagens skatteregler vil dette skje skattefritt.

## Pensjoner

Konsernet har kollektive innskuddsbaserte pensjonsforsikringer. Innskuddspensjon kostnadsføres løpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringselskapet en viss prosentandel av den ansattes lønn. Innskuddet investeres i fond hvor de ansatte kan velge mellom ulike spareprofiler. Ut over dette har konsernet ingen forpliktelser overfor de ansatte på denne ordningen.

## Finansielle instrumenter

Ved sikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre konsernet mot variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv. Gevinst eller tap resultatføres netto i takt med resultatføring av sikringsobjektet. Ved renteswapavtaler hvor sikringen ikke er vurdert å være effektiv, bokføres sikringsinstrumentet til markedsverdi i balansen. Endringer i markedsverdi føres løpende over resultatet.

Ved valutaterminkontrakter som skal sikre eiendeler og forpliktelser, hvor sikringen er vurdert å være effektiv, vurderes både sikringsinstrumentet og sikringsobjektet til virkelig verdi, og gevinst og tap resultatføres. Ved sikring av nettoinvesteringer i utenlandsk valuta og hvor sikringen er vurdert som effektiv, er valutaterminkontrakten vurdert til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi føres direkte mot egenkapitalen.

## Utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til balansedagens kurs og tilhørende valuta gevinst/tap resultatføres som finanspost. Dette gjelder likvide midler, fordringer og gjeld. For ikke pengeposter legges kursen på transaksjonstidspunktet til grunn for anskaffelseskost og regnes ikke om senere. Salg og kjøp av varer og tjenester i utenlandsk valuta regnskapsføres til kursen på transaksjonstidspunktet.

Konsernet har norske kroner som presentasjonsvaluta. Konsernet er eksponert for kursendring i SEK og EUR. Innen konsernet er det ytet lån i SEK og EUR.

Ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2020 er balanseposter i SEK og EUR omregnet til sluttkurs på henholdsvis 104,35 og 10,4703 mens resultatposter i SEK og EUR er omregnet til månedlige snittkurser.

## Kontantstrømpoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likviditet omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (pengemarkedsfond) og trukket kassekreditt.



## Noter - Konsern

De påfølgende notene gjelder konsernregnskapet  
Alle tall er oppgitt i 1 000 kr  
Alle balanse tall er per 31.12.

### Note 1 - Driftsinntekter

2021 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tomt og bolig	Holding selskap / eliminerings	Sum konsern
Leseinntekter	210 307	16 733	145 529	77 549	16 659	33 039	499 815
Gevinst ved salg (netto)	209 744				800	70 187	280 731
Andre inntekter	520	194	(920)	9	82	2 506	2 392
<b>Driftsinntekter</b>	<b>420 571</b>	<b>16 927</b>	<b>144 609</b>	<b>77 558</b>	<b>17 542</b>	<b>105 732</b>	<b>782 938</b>

2021 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leseinntekter	441 716	30 983	27 116	499 815
Gevinst ved salg (netto)	71 600	174 280	34 871	280 731
Andre inntekter	2 333	31	28	2 392
<b>Driftsinntekter</b>	<b>515 648</b>	<b>205 274</b>	<b>62 015</b>	<b>782 938</b>

2020 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tomt og bolig	Holding selskap / eliminerings	Sum konsern
Leseinntekter	214 329	14 812	99 922	78 201	5 110	25 640	438 014
Gevinst ved salg (netto)	739		2 234		(2 308)	301	965
Andre inntekter	605	6	1 670	19	185	1 380	3 865
<b>Driftsinntekter</b>	<b>215 672</b>	<b>14 818</b>	<b>103 826</b>	<b>78 220</b>	<b>2 987</b>	<b>27 321</b>	<b>442 843</b>

2020 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leseinntekter	356 689	53 176	28 149	438 014
Gevinst ved salg (netto)	965			965
Andre inntekter	3 312		553	3 865
<b>Driftsinntekter</b>	<b>360 966</b>	<b>53 176</b>	<b>28 702</b>	<b>442 843</b>

> 23

**MEDVIND  
EIENDOMSSERVICE**

**MOLLER  
EIENDOM**

Medvind eiendomsservice - en ny avdeling i Møller Eiendom  
som skal sikre flere faste, fulle stillinger for utenforskapet  
gjennom å ta i bruk Medvind-metoden.



## Note 3 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2021	2020
Kostnader tilfermidlere (hualeie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, mm)	40 581	18 238
Admin.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, tap på krev. mm)	65 141	63 083
<b>Sum</b>	<b>105 722</b>	<b>81 321</b>

## Note 4 - Investeringer i tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Stemmeandel / andel	Bokført verdi 01.01.2021	Tilgang/avgang Balance	Resultatandel etter skatt 2021	Avskrivning merverdi	Mottatt Utbytte	Bokført verdi 31.12.2021
Digerneset Næringsbank AS, Ålesund	47,5 %	140 168		9 808	(1 966)		148 010
Fjelland Eiendom AS, Stavanger	50,0 %	33 830	(35 898)	2 068			
Fibro Eiendom AS, Oslo	50,0 %	87 304	(15 000)	6 113			78 417
Gardemoen Log Invest Holding AS**	60,0 %	136 152		716 146		(675 000)	1 77 298
Hurtidallien Bolig AS, Oslo*	50,0 %	7 949		(10)		(7 250)	709
Reinland Bydelsentur AS,	31,5 %	39 600		193			39 792
Ullensaker							
Mafu Holding AS	50,0 %	37 300	15	(663)			36 652
M37 Holding AS	50,0 %		89 288	(2 474)	(69)		86 745
<b>Sum</b>			<b>38 405</b>	<b>731 180</b>	<b>(2 035)</b>	<b>(682 250)</b>	<b>567 624</b>

### Andre fordringer

Andre fordringer							220
LAB Skøyen AS							4 750
Konvertiblikn til Consigni AS							3 002
Mellergata Holding AS							1 255
Periodisert leierabatt - langsiktig andel							41 856
<b>Sum andre fordringer</b>							<b>51 082</b>

\* Prosjektet er ferdigjort og samtlige boliger i prosjektet er overlevert til boligkøperne i løpet av 2019-2020.

\*\* Etsende i Gardemoen Log Invest Holding AS er 60%, men på bakgrunn av aksjonarvade har konsernet ikke bestemt om å innflytte. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

## Note 5 - Investering i aksjer og andeler

Selskapsnavn	Stemmeandel / andel	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2021	Tilgang	Avgang	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2021
The Cresters Community AS (MESH)	6,1 %	9 931	9 860				9 860
UREM Real Estate Fund I		150		14 945			14 945
Flott Fund 1 AS	12,2 %		1 750				1 750
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding		630		63 000			63 000
Willog Holding	5,0 %	78		7 800			7 800
Consigni AS*	2,6 %						
<b>Sum</b>			<b>9 860</b>	<b>87 495</b>			<b>97 355</b>

\* Consigni - se note 4, konvertiblikn.

## Note 2 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2021	2020
Lønninger	58 382	53 522
Arbeidsgiveravgift	10 748	7 505
Pensjonskostnader	3 247	3 439
Andre personalkostnader	12 853	6 264
<b>Sum</b>	<b>85 230</b>	<b>70 730</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	36,4	33,1
Løn til ansatte	0	0
Løn til ledende ansatte og styret	0	0

Honorarer til revisor (einkl mva)	2021	2020
Revisjon	1 385	2 004
Andre attestasjonstjenester	414	204
<b>Sum</b>	<b>1 798</b>	<b>2 208</b>

Ytelser til ledende personer - 2021	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse/utbetaling	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktor*	4 696	3 500	125	588		8 909
Styret					3 868	3 868
<b>Sum</b>	<b>4 696</b>	<b>3 500</b>	<b>125</b>	<b>588</b>	<b>3 868</b>	<b>12 778</b>

\* Bonus utbetalt 2021 knytter seg til oppradd resultat 2020

Administrerende direktor har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS

I Møller Eiendom MI AS har administrerende direktor eierandel på 0,99%

Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingen stables avhengig av oppradd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier hvor bonusen anses å være en del av normal avlønning innen denne type stilling

Administrerende direktor har på visse vilkår rett til 18 måneders etterløn.

Ytelser til ledende personer - 2020	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse/utbetaling	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktor*	4 943	1 750	124	180		6 997
Styret					5 718	5 718
<b>Sum</b>	<b>4 943</b>	<b>1 750</b>	<b>124</b>	<b>180</b>	<b>5 718</b>	<b>12 715</b>

\* Bonus utbetalt 2020 knytter seg til oppradd resultat 2019

Administrerende direktor har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS

I Møller Eiendom MI AS har administrerende direktor en eierandel på 0,99%

Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingen stables avhengig av oppradd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal avlønning innen denne type stilling

Administrerende direktor har på visse vilkår rett til 18 måneders etterløn.



## Note 6 - Varige driftsmidler, goodwill og andre immaterielle eiendeler

	Biler, maskiner og inventar	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Goodwill og andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	72 118	6 740 719	1 334 976	205 202	5 725	8 358 740
Omrøgningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12	(532)	(49 518)	(22 030)	(7 661)	(66)	(79 806)
<b>Justert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>71 586</b>	<b>6 691 200</b>	<b>1 312 946</b>	<b>197 542</b>	<b>5 659</b>	<b>8 278 934</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	5 136	540 634	117 946			663 716
Åvgang solgte selskaper i år	(6 574)	(500 635)	(51 910)			(558 119)
Intern gevinst ved salg av tomt			(45 000)			(45 000)
Tilgang	26 273	319 540	183 105	128 506		657 424
Åvgang	(9 502)	(186 112)	(35 782)	(13 441)	(5 026)	(249 862)
Omrøgningsdifferanser på tilgang/åvgang	86	(451)	(834)	(5 392)	(86)	(6 678)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>90 005</b>	<b>6 864 177</b>	<b>1 480 472</b>	<b>307 215</b>	<b>547</b>	<b>8 742 415</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	18 163	1 395 853	98 739	16 390	5 342	1 534 487
Omrøgningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12	(507)	(13 893)	(7 222)	0	89	(21 533)
<b>Justert av- og nedskrivning 01.01</b>	<b>17 656</b>	<b>1 381 960</b>	<b>91 517</b>	<b>16 390</b>	<b>5 431</b>	<b>1 512 954</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	4 836	115 071	1 589			121 497
Åvgang akt avskrivninger - konsernselskap	(3 334)	(133 160)	(6 327)			(142 821)
Tilgang akt avskrivninger						
Åvgang akt avskrivninger/ nedskrivninger	(5 258)	(50 585)	(6 359)	(15 770)	(5 177)	(83 149)
Omrøgningsdifferanse tilgang/åvgang	109	2 313	(218)		(86)	2 118
Innesigret for pliktelse *						
Årets nedskrivning		2 021	1 617			3 638
Årets reversering av tidligere års nedskrivning		(11 869)	(20 735)			(32 605)
Årets avskrivning	10 409	175 929			277	186 615
Omrøgningsdifferanser på av- og vedskrivninger	(2)	(10)	(181)		3	(190)
<b>Åvskrevet 31.12</b>	<b>24 415</b>	<b>1 481 672</b>	<b>60 903</b>	<b>620</b>	<b>447</b>	<b>1 568 057</b>
<b>Bolført verdi 31.12</b>	<b>65 589</b>	<b>5 382 505</b>	<b>1 419 568</b>	<b>306 595</b>	<b>100</b>	<b>7 174 358</b>
Linær avskrivningsplan	3-7 år	50 år			10 år	

## Note 7 - Goodwill

Spesifikasjon av goodwill ved oppkjøp:

Goodwill	Kjøpstidspunkt	Avskrivningsperiode	Anskaffelseskost	Akkumulerte avskrivninger *	Bolført verdi	Årets avskrivninger
Forretningsområde Enecom Baklum	2011	10 år	5 177	5 177	168	168
<b>Sum Goodwill</b>			<b>5 177</b>	<b>5 177</b>	<b>100</b>	<b>168</b>

\* Inkl. omvægningsdifferanse

Goodwill er kjøptidspunktet oppkjøp av nye selskap. Goodwill krystet til årsregnskapet i forbindelse med kjøpet av Enecom Baklum og hvor Møller-Elendom Holding har et langvarig perspektiv, avskrivnes normalt over 10 år.

## Note 8 - Pensjoner

Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Litauen, Latvia og Estland. Konsernet har en ansatt i Sverige i selskapet Møller Frastigheter Sverige AB. Øvrige ansatte er hjemmehørende i Norge og er ansatt i Møller-Elendom Holding AS og Harbitz Service AS. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende ordning opplytter lovens krav.

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet inntaler til forsikringselskapet et spareløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sperasats er ved 7,1 G (= Folkehøgskolen Grumbeløp). I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utørepensjon og barnepensjon. Disse dekningsene har ikke tilpasseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LCO/NHCO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et tillegg til den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelisebasert tilførselspensjonsordning og finansieres gjennom premier som tilsettes som en prosent av lønn. Ordningen er pålagt ingen pålegg til måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Pensjonskostnad	2021	2020
Innskuddspensjon	2 658	2 844
AFP-ordning	590	595
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>3 247</b>	<b>3 439</b>

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer	2021	2020
Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Årns konsern)	5 546	13 816
Kundefordringer øvrige	22 255	8 702
Avsetning tap på fordringer	(1 410)	(1 656)
<b>Sum</b>	<b>26 391</b>	<b>20 862</b>

## Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer	2021	2020
Til gode men verdiløst	18 307	117 332
Forskjuddsbetalte kostnader	66 615	48 058
Andre kortsiktige fordringer	221	17 269
<b>Sum</b>	<b>85 144</b>	<b>182 658</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 229,3 millioner kroner. Konsernet har ingen bundne bankinnskudd. Møller-Elendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatterekk med 9,35 millioner kroner. Harbitz Service AS har stillet garanti for skyldig skatterekk med 0,15 millioner kroner.



## Note 12 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Andre finansinntekter	4	1 682
Renteinntekter	1 231	1 372
Annens rentekostnad	(126 994)	(111 792)
Valutap, netto	15 483	(749)
Garantiprovisjon syniskaldan	(8 119)	(8 120)
Andre finanskostnader	(129)	(147)
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>(118 524)</b>	<b>(117 794)</b>

## Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Pålepte renter	14 612	13 359
Pålepte kostnader og forakudibetalte inntekter	58 899	72 123
Feriepenger og pålepte lønn	4 988	3 912
Periodisering av gevinnt ved salg av tomt*		45 148
Annen kortsiktig gjeld	9 384	16 619
<b>Sum</b>	<b>87 884</b>	<b>151 161</b>

\*Gevinsten er rekalsibrert til anlegg - se note 6

## Note 14 - Nærstående parter

Møller Eiendom Holding sin hovedaksjonær er Aars AS. Konsernet Møller Eiendom har betydelige leiekontrakter med bilforhandlere i konsernet, importør samt holdingselskaper i Norge. Leiekontraktenees gjenværende løpetid er fra 3 til 15 år og indelsreguleres løpende. Videre kjøper konsernet administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet.

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Tjenestjansart	2021	2020
Møller Mobility Group og øvrige holding i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	197 691	215 853
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, anslag konsolideringsprogram, post og innkjøp	192	189
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskaps tjenester med mer	2 324	2 105
Møller Digital	Kjøp av IT/teledom tjenester	1 001	882
Fordringer på nærstående parter:			
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	5 546	13 816
Møllergate 37 Holding AS	Langsiktig lån	1 265	
Rosenlund Bydelsenter	Langsiktig lån		6 064
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Levandelavgjeld	574	1 203

## Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Holding AS består av 38 815 aksjer pålydende kr 678 og er fordelt som følger:

Aksjonærer i Møller Eiendom Holding AS	A-aksjer	B-aksjer	SUM
Jan H. Møller	103	91	194
Aars AS		36 133	36 133
Møller Eiendom MI AS		2 488	2 488
<b>Sum aksjer</b>	<b>103</b>	<b>38 712</b>	<b>38 815</b>

### Aksjeutbytte

\*A-aksjer har rett til preferensutbytte på 5 mill. kr samlet fra Møller Mobility Group AS og Møller Eiendom Holding AS.  
\*A- og B-aksjer har lik rett til utbytte per aksje for utbytte utover preferansutbytte.  
Møller Eiendom Holding AS inngår i konsernet Aars AS. Aars AS er morselskap med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos Aars AS i Bygdøy Allé 4.

## Note 16 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern 2021	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	1 547 111	2 165 695
Omregningsdifferanser i år		(34 717)	(300 000)	(300 000)
Utdelt utbytte			(200 000)	(200 000)
Avsatt utbytte			104 999	104 999
kongruensuttak ved endret eierandel i 5 til diaterselskap			389	389
Øvrige endringer før motEK - korr. tidligere år			1 020 948	1 020 948
Årets resultat				
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>2 138 720</b>	<b>2 757 314</b>

## Note 17 - Øvrig avsetning for forpliktelse

	2021	2020
Svend Hauge gate - avsatt kostnad	78	78
<b>Sum</b>	<b>78</b>	<b>78</b>

## Note 18 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	4 959 410	5 063 804
<b>Bokført verdi av eiendeler med pantstillelser:</b>		
Bygninger og tomter	6 576 478	6 439 882
<b>Sum</b>	<b>6 576 478</b>	<b>6 439 882</b>
<b>Land/geografisk område</b>	<b>Pantobjekt</b>	
Norge	Bygg/tomt	5 543 163
Sverige	Bygg/tomt	594 596
Baltikum	Bygg/tomt	302 122
<b>Sum</b>	<b>6 576 478</b>	<b>6 439 882</b>

Konsernet har stilt eiendommer som pantstillet for hele den utestående gjelden på MNOK 4 959 pr 31.12.2021 (MNOK 5 064 pr 31.12.2020). Møller Eiendom Holding har i tillegg en kassekredittlinje på MNOK 100 pr 31.12.2021 (MNOK 100 pr 31.12.2020) som er sikret ved soliditetsavsetning (konserntilførsel). Pr 31.12.2021 var kassekredittlinjen ubenyttet, noe den også var pr 31.12.2020. Trekk valutaa konserntilførsel var MNOK 10 pr 31.12.2021 (MNOK 148 pr 31.12.2020).



## Note 19 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

Konsernet er finansiert gjennom en kombinasjon av faste langsiktige lån og lånerammer, oppsummet som følger:

Rentebærende gjeld - 31.12.2021	Faste lån	Kommitterte låneramme	Byggeslånsramme	Trekk på kassekreditt	Trekk valutaisolert	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	668 363				9 527	677 890
Langsiktig rentebærende gjeld	4 108 638		182 209			4 291 047
<b>Sum</b>	<b>4 777 002</b>		<b>182 209</b>		<b>9 527</b>	<b>4 968 937</b>
<b>Forfall</b>						
Forfall under 2 år	2 990 940		182 209		9 527	3 182 676
Forfall mellom 2 og 5 år	1 086 262					1 086 262
Forfall over 5 år	700 000					700 000
<b>Sum</b>	<b>4 777 202</b>		<b>182 209</b>		<b>9 527</b>	<b>4 968 937</b>
Kommitterte låneramme	4 777 202	1 262 000	279 682	100 000		6 418 883
Ubenyttet kommitterte låneramme*		1 262 000	97 473	100 000		1 459 473

\* Av ubenyttet kommitterte låneramme på MNOK 1 262 pr 31.12.2021 er MNOK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 132 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Rentebærende gjeld - 31.12.2020	Faste lån	Kommitterte låneramme	Byggeslånsramme	Trekk på kassekreditt	Trekk valutaisolert	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	504 044				148 827	652 871
Langsiktig rentebærende gjeld	4 509 760	50 000				4 559 760
<b>Sum</b>	<b>5 013 804</b>	<b>50 000</b>			<b>148 827</b>	<b>5 212 631</b>
<b>Forfall</b>						
Forfall under 2 år	967 364				148 827	1 116 191
Forfall mellom 2 og 5 år	3 346 440	50 000				3 396 440
Forfall over 5 år	700 000					700 000
<b>Sum</b>	<b>5 013 804</b>	<b>50 000</b>			<b>148 827</b>	<b>5 212 631</b>
Kommitterte låneramme	5 013 804	1 000 000		100 000		6 113 804
Ubenyttet kommitterte låneramme		950 000		100 000		1 050 000

\* Av ubenyttet kommitterte låneramme på MNOK 950 pr 31.12.2020 er MNOK 657 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 293 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Alle konsernets lån i Norge ligger i morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, mens datterselskapene i Baltikum og ett datterselskap i Sverige er finansiert med separate pantelån med garanti fra morselskapet.

Majoriteten av konsernets gjeld har forfall mer enn ett år frem i tid. Refinansieringsrisikoen anses som lav.

For lånene er det satt krav til finansielle nøkkeltall vedtørende gjeldsandel og rentedeckingsgrad (finansielle covenans). Kravene er opplyst per 31.12.2021.

Møller Eiendom Holding AS finansierer flertallet av datterselskapene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap er selskap som har netto innestående i konsernkontoordningen. Denne gjelden anses å ha forfall utover fem år i sin helhet. Lån til konsernselskap er selskap som har netto utestående i konsernkontoordningen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

### Kreditrisiko

Møller Eiendom har betydelige leieinntekter fra eksterne selskap. Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å overholde leiekontraktene. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering på leietagere. Historisk har tap på krav vært lave.

### Likviditetsrisiko

Møller Eiendom opererer i en kapitalrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefølje er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leieinntekter dekker kostnader med god margin. Møller Eiendom Holding AS går ikke inn i nye prosjekter uten at finansiering er avklart på forhånd. I tillegg har selskapet en ubenyttet kommitterte trekkramme for å sikre tilgang på finansiering når behov oppstår. Likviditetsrisikoen anses derfor som lav.

### Rentetrisiko

Rentetrisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskaps gjeld har flytende rente.

"Selskapets finansiering er basert på flytende rente. Det er inngått renteswap-avtaler hvor Møller Eiendom Holding AS har byttet flytende rente mot fast rente. Dette er gjort for å sikre mer stabile rentebetalinger over flere år. Konsernet praktiserer sikringsbokføring i henhold til norsk standard for finansielle eiendeler og forpliktelser og anvender et prinsipp der markedsverdien av derivat ikke balanseføres og endring i markedsverdi ikke resultatføres. Markedsverdi av renteswap-avtalene utgjorde MNOK 26,6 (MNOK -84,4 pr 31.12.2020). Tidspunkt for fastsettelse av det flytende rentelelementet i sikringskontraktene er tilpasset rulleomløpene av underliggende lån. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Differansen mellom fast og flytende rente gjøres opp for hver periode og periodiseres over renteperioden. Pr 31.12.2021 var det inngått renteswap-avtaler på til sammen MNOK 2 600 til en vektet gjennomsnittlig rente på 1,7 % og med en gjennomsnittlig gjennværende løpetid på 7,1 år. Renteswap-avtalene sikret 52 % av selskaps utestående gjeld ved årsskiftet. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 2,8 % med rentedusjon på 3,8 år pr 31.12.2021. Det er ikke aktivert byggeslansrenter i løpet av regnskapsåret. (MNOK 23 pr 31.12.2020).

### Renteselskaper

Under følger en oppsummering av selskaps rentesikringskontrakter per 31.12.2021.

Samtlig rentederivat oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Valutakurs	Beløp	Produkt	Markedsverdi 31.12.2021
Møller Eiendom Holding AS	2 600 000	NOK	1,57 %		335 000	FX Swap	5 964
							<b>Markedsverdi totalt</b>
							<b>5 964</b>

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Valutakurs	Beløp	Produkt	Markedsverdi 31.12.2021
Møller Eiendom Holding AS	2 600 000	NOK	1,57 %		335 000	FX Swap	5 964
							<b>Markedsverdi totalt</b>
							<b>5 964</b>

### Valutetrisiko

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes sikret ved at lokal gjeld tas opp i lokal valuta og ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsføres løpende (market-to-market). Ved årsskifte var totalt sikret beløp MSEK 335 med terminkontrakt og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 8,6 og SEK 187. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet per 31.12.2021. Terminkontrakten forfaller 29.01.2021, og hadde pr 31.12.2021 en markedsverdi på MSEK 6,0 (MSEK -1,0 pr 31.12.2020).



## Note 20 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2021	2020
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 044 875</b>	<b>34 133</b>
Betalbar skatt Norge	4 291	1 444
Betalbar skatt utenland	2 295	14 892
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>6 586</b>	<b>16 335</b>
Endring i utsatt skatt	17 340	(8 672)
Endring i utsatt skatt i Norge - andrettskattprosent fra 23% til 22% i 2018		
<b>Skattekostnad</b>	<b>23 926</b>	<b>7 664</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 020 949</b>	<b>26 469</b>

Effektiv skattesats	2,29 %	22,45 %
22 % av resultat før skattekostnad	229 872	7 509
Faktsk skattekostnad	23 926	7 664
Avvik skattekostnad	<b>205 946</b>	<b>(155)</b>
Permanente forskjeller	(321)	2 776
Gjennvinn, tap aksjer og utbytte 3 %	(46 403)	(1 198)
Resultat i TS	(160 412)	(5 309)
Avskrivning merverdi bygg/goodwill	4 085	3 611
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(2 440)	(712)
Førl i fjor	(456)	(13)
<b>Sum</b>	<b>(205 946)</b>	<b>155</b>

**Satt i balansen**  
Ved beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12:

Poster med midlertidige forskjeller	2021	2020
Kunder og andre fordringer	(899)	(1 121)
Varige driftsmidler	735 219	738 304
Kontaklig og langsiktig gjeld	(103 825)	(94 188)
Regnskapsmessig avsetninger		
Gjennvinn og tapskonto	112 660	139 990
Utenlandsk utlån	(14 575)	(56 510)
Avskrivning merverdi til fremføring	(6 119)	(6 119)
Lånt utbyrteskatt - Estland og Latvia	96 635	29 421
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>819 097</b>	<b>749 778</b>

Norge 22 %	170 530	156 488
Sverige 21,4 %	(7 849)	685
Litauen 15,0 %	(2 186)	877
Latvia 25%	5 786	4 437
Estland 25 %	18 373	7 355
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>184 654</b>	<b>169 843</b>

Balansført utsatt skatt skattefordel	(10 035)	
Balansført utsatt skatt gjeld	194 689	169 843
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>184 654</b>	<b>169 843</b>

Utsatt skatt er i balansen innledet netto innen de ulike skattekonsern.

## Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

	2021	2020
Utsatt skatt 01.01	169 843	165 492
Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskap m.m.	(2 005)	11 442
Kursjustering	(925)	1 581
Årets endring utsatt skatt	17 340	(8 672)
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>184 654</b>	<b>169 843</b>

Betalbar skatt balanse fremkommer som følger:	
Betalbar skatt	6 586
Skatt vedtorende tidligere år og forskuddsbetalt skatt utenland	1 663
Eiendomsskatt	6 026
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>14 275</b>

## Note 21 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har i 2021 solgt følgende selskaper:

Selskap	Salgstidspunkt	Vedlegg aksjer	Vedlegg domener	Gjenvist/ tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Langmyra 6 AS	15.01.2021	51 840	56 500	25 636	178	(20)	158
Kursbedriften 7 selskaper	15.01.2021	29 117	28 941	12 066	112	(20)	92
Stavanger NB	22.12.2021	11 439	14 000	3 685	1 730	(1 019)	711
Argonnet	01.03.2021	187 456	250 074	100 763	2 989	(1 240)	1 749
Møller Fastigheter Malardalen	01.03.2021	210 065	278 290	66 202	3 861	(1 243)	2 618
Danskegruppen - Bellandens	31.03.2021	7 710	9 336	7 452			(40)
Lianmaie T & IA OÜ	27.04.2021	9 381	10 451	2 234			(40)
UAB Laisves 127	31.03.2021	32 542	32 485	17 929	680	(273)	407
UAB Ukmarges 252	31.03.2021	19 892	29 987	9 720	506	(229)	277
<b>SUM</b>	<b>559 443</b>	<b>710 064</b>	<b>245 687</b>	<b>10 056</b>	<b>(4 084)</b>	<b>5 972</b>	

Konsernet har i 2021 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Kjøpspris aksjer	Kjøpspris eiendomsverdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Svend Haugs gate 11, 13 og 15 AS	100 %	01.07.2021	137 663	165 000	1 956	(2 820)	-864
Fjelland Etendom AS (inkl. datter)	100 %	01.06.2021	88 596	402 150	15 910	8 263	24 173
M37 Holding AS	50 %	11.05.2021	89 288	185 000			
<b>SUM</b>		<b>315 547</b>	<b>752 150</b>	<b>17 866</b>	<b>5 443</b>	<b>5 443</b>	<b>23 309</b>

Det er ikke solgt noen eiendommer i løpet av 2020.

Konsernet har i 2020 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Kjøpspris aksjer	Kjøpspris eiendomsverdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Hambitz Utleiebolig AS	100 %	21.04.2020		389 895	2 305	(13 054)	-10 749
Svend Haugs gate 9 AS	100 %	01.07.2020	22 789	50 000	1 503	(738)	765
SIA Ultrama 115	100 %	06.07.2020	50 625	50 257			-757
MAFO Holding AS	50 %	01.10.2020	37 300	93 500			
<b>SUM</b>		<b>110 719</b>	<b>583 653</b>	<b>3 808</b>	<b>(1 495)</b>	<b>8</b>	

Konsernet har investert totalt MKDK 319 i eksisterende eiendomsportefolje.

## Resultat - Morselskap

Beløp: 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Andre driftsinntekter	1	52 441	50 535
<b>Driftsinntekter</b>		<b>52 441</b>	<b>50 535</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønn- og andre personalkostnader	2, 7	79 194	67 343
Avskrivninger	5	2 991	2 439
Andre driftskostnader	3	23 746	17 624
<b>Driftskostnader</b>		<b>105 930</b>	<b>87 406</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(53 490)</b>	<b>(36 871)</b>
<b>FINANSFOSTER</b>			
Inntekter på investering i datterselskaper	4	153 665	58 467
Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	6	58 283	83 607
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	10	(116 751)	(138 286)
<b>Netto finansposter</b>		<b>95 197</b>	<b>3 788</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>41 707</b>	<b>(33 083)</b>
Skatter	15	(9 465)	7 164
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>32 242</b>	<b>(25 919)</b>
Disponering i Møller Eiendom Holding AS			
Avsatt utbytte		200 000	
Overført til / fra annen egenkapital		(167 800)	(25 919)
Disponert		32 200	(25 919)
Tilleggsutbytte - utbetalt 2021		300 000	

### Note 22 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2021 har Møller Eiendom gjennomført flere transaksjonsprosesser.

I hhv. januar og februar kjøpte vi eiendommene Kokstadveien 31A i Bergen og Drammensveien 35 i Oslo. I februar solgte vi to logistikkbygg beliggende på Vinterbro utenfor Oslo og ved Flesland i Bergen for en samlet verdi på 750 millioner kr.

Det er inngått intensjonsavtaler om salg av en portefølje på 6 bieleiendommer i Sverige samt ytterligere to bieleiendommer i Uppsala. Det forventes at disse transaksjonene er gjennomført senest innen utgangen av 3. kvartal 2022.

Det er også inngått budaksept for kjøp av en bieleiendom i Bergen.

For øvrig har det ikke inntruffet forhold etter årets slutt som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

### Note 23 - Fremtidig utvikling

På tidspunkt for avleggelse av konsernets 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 Møller Eiendoms virksomhet.

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien ville bidra til værig reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler. Vi er imidlertid av den oppfatning at etterspørselen etter kontorealer 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.



Oslo 27. april 2022  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

## Balanse pr 31.12 - Morselskap

	Note	2021	2020
Beløp i 1 000 kroner			
MØLLER EIENDOM HOLDING AS			
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skatteforlied	18		5 240
Andre immaterielle eiendeler	5	100	210
<b>Innmaterielle eiendeler</b>		<b>100</b>	<b>5 450</b>
<b>Varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>16 416</b>	<b>7 619</b>
Investering i datterselskap	4	2 503 971	2 503 971
Lån til konserselskap	6	3 420 036	4 078 937
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 924 007</b>	<b>6 582 908</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 940 523</b>	<b>6 599 052</b>
Kundefordringer	98		
Andre fordringer	8	16 079	13 017
Fordringer på konserselskap	6	169 276	122 490
Bankinnskudd og kontanter	9	125 388	185 053
<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>310 742</b>	<b>320 659</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 251 266</b>	<b>6 919 711</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	12,13	26 317	26 317
Overkurs	13	592 268	592 268
Ammen egenkapital	13	526 595	994 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>13</b>	<b>1 145 180</b>	<b>1 612 937</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	15	4 225	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 225</b>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 028 470	4 559 760
Gjeld til konserselskap	6	154 431	196 880
Ammen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 182 901</b>	<b>4 756 640</b>
Kasserecitt			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 527	148 827
Leverandørgjeld		2 328	1 995
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter	15	4 996	2 998
Utblytte		200 000	
Ammen kortsiktig gjeld			
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11	39 603	44 757
Gjeld til konserselskaper	14	662 470	351 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>918 960</b>	<b>550 134</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 104 086</b>	<b>5 306 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 251 266</b>	<b>6 919 711</b>

36 <

> 37

Admincontrol

### List of Signatures

Page 1/1

#### Vedlegg 1 Styrets beretning Møller Eiendom 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2022-04-27 17:46 GMT+02
Møller, Jan Morten	BANKID	2022-04-27 16:28 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:13 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID_MOBILE	2022-04-27 16:08 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2022-04-27 15:58 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2022-04-29 10:45 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2022-04-28 17:48 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2022-04-27 19:05 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2022-04-27 18:54 GMT+02



## Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		41 707	(33 083)
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	4	(153 665)	(58 467)
Avskrivninger / nedskrivninger	5	2 991	2 439
Grensnær / løp ved salg av anleggsmidler / selskap		(323)	(303)
Betalbar skatt	15	-	-
Endring kundefordringer og leverandører		431	(1 560)
Endring andre poster		(6 217)	19 195
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		<b>(115 077)</b>	<b>(71 779)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(12 529)	(9 412)
Innbetaling ved salg av driftsmidler		4 250	4 310
Innbetaling ved oppgjør av mellomvarende med konsernselskap		723 332	(697 072)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>		<b>715 053</b>	<b>(702 174)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Oppskaffelse av ny langsiktig gjeld	14	(67 970)	(672 801)
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(321)	315
Gjeld til konsernselskap		(300 000)	
Angitt utbytte			351 000
Oppskaffelse av kortsiktig gjeld	15	(151 850)	(2 347 683)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(520 341)	840 571
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>		<b>79 635</b>	<b>66 638</b>
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		<b>36 226</b>	<b>(30 413)</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		<b>115 861</b>	<b>36 226</b>
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>115 861</b>	<b>36 226</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	9	125 388	185 053
Kassekredit	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	(9 527)	(148 827)
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>115 861</b>	<b>36 226</b>

## Regnskapsprinsipper - Morselskap

**Grunnleggende regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk som er basert på grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og kongruens. Transaksjoner i regnskapsføresregnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er oppjent og kostnader sammenstilles med oppjente inntekter.

**Klassifisering av eiendeler og gjeld**  
Varer, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjons-tidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Kortsiktig del av langsiktig gjeld som forfaller innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

**Estimater**  
Ved vurdering av inntekter, kostnader, balanseposter og øvrige forpliktelser hvor det ikke foreligger markedsvurdering brukes estimater. Dette gjelder vurdering av varige driftsmidler, immaterielle eiendeler, forpliktelser og øvrige langsiktige avsetninger. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endres. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringen oppstår.

**Inntektsføring**  
Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**  
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære

avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid.

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

**Aksjer og andeler**  
Aksjer i datterselskaper av strategisk karakter og andre langsiktige investeringer klassifiseres som anleggsmidler og regnskapsføres til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Utbytte fra datterselskapet inntektsføres i samme år som gjivende selskap foretar avsetningen. Utbytte fra øvrige selskaper inntektsføres når utbytte utbetales.

Investeringer av kortsiktig karakter er klassifisert som omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi.

**Kundefordringer og andre fordringer**  
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen med fordringenes pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

**Skatter**  
Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessig verdi samt skattemessig underskudd til fremføring

> 39

< 38



Vi gav en håndfull norske kunstnere full frihet til å fargelegge Harbitz Torg og lagde gatekunst for hele nabolaget.

### Utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til balansedagens kurs og tilhørende valuta gevinst/tap resultatføres som finanspost. Dette gjelder likvide midler, fordringer og gjeld. For ikke-pengeposter legges kursen på transaksjonstidspunktet til grunn for anskaffelseskost og regnes ikke om senere. Salg og kjøp av varer og tjenester i utenlandsk valuta regnskapsføres til kursen på transaksjons-tidspunktet.

### Kontantstrømpoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likviditet omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (penge-markedsfond) og trukket kassekreditt.

Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettoføring. Ved endret skattesats påfølgende år, legges ny skattesats til grunn for beregning av utsatt skatt. Vedtatt skattesats for 2020 er 22%.

Utsatt skatt på skatteøkende midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskap inngregnes, med unntak av når det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reversere i uoverskuelig fremtid.

### Pensjoner

Selskapet har kollektive innskuddsbaserte pensjonsforsikringer. Innskuddspensjon kostnadsføres løpende i regnskapet ved at selskapet innbetaler til forsikringselskapet en viss prosentandel av den ansattes lønn. Innskuddet investeres i fond hvor de ansatte kan velge mellom ulike spareprofiler. Ut over dette har selskapet ingen forpliktelser overfor de ansatte på denne ordningen.

### Finansielle instrumenter

Ved sikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre selskapet mot variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv. Gevinst eller tap resultatføres netto i takt med resultatføringen av sikringsobjektet. Ved renteswapavtaler hvor sikringen ikke er vurdert å være effektiv, bokføres sikringsinstrumentet til markedsverdi i balansen. Endringer i markedsverdi føres løpende over resultatet.

Ved valutaterminkontrakter som skal sikre eien- deler og forpliktelser, hvor sikringen er vurdert å være effektiv, vurderes både sikringsinstrumentet og sikringsobjektet til virkelig verdi, og gevinst og tap resultatføres. Ved sikring av nettoinvesteringer i utenlandsk valuta og hvor sikringen er vurdert som effektiv, er valutaterminkontrakten vurdert til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi føres direkte mot egenkapitalen.

## Noter - Morselskap

De påfølgende notene gjelder morselskapet, Møller Eiendom Holding AS.  
Alle tall er oppgitt i 1 000 kr  
Alle balansetall er per 31.12.

### Note 1 - Driftsinntekter

	2021	2020
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Disponerhonorar	44 900	43 158
Grenset salg av anleggsmidler	386	390
Andre driftsinntekter	7 155	6 988
<b>Sum</b>	<b>52 441</b>	<b>50 535</b>

Av disponerhonoraret er 4,2 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,6 millioner kroner til baltiske selskaper.  
Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

### Note 2 - Lønn- og andre personalkostnader

	2021	2020
<b>Personalkostnader</b>		
Lønninger	55 762	51 885
Arbeidsgevinst	10 103	7 168
Pensjonskostnader	2 959	2 478
Andre personalkostnader	10 369	5 811
<b>Sum</b>	<b>79 194</b>	<b>67 343</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	33,4	31,0
Lån til ansatte	0	0
Lån til ledende ansatte og styret	0	0

	2021	2020
<b>Honorarer til revisor (ekskl mva)</b>		
Revisjon	253	246
Andre attestasjonstjenester	365	16
<b>Sum</b>	<b>618</b>	<b>262</b>

For spesifikkasjon av ytelser til ledende ansatte, se note 2 i konsernregnskapet.

### Note 3 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Kostnader driftsmidler (hvaldeie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	6 726	6 068
Aukningskostnader (IT-tjenester, regnskapsprogrammer mm) *	8 463	5 207
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	8 504	6 282
Tap ved salg av anleggsmidler	62	87
<b>Sum</b>	<b>23 746</b>	<b>17 624</b>

\* Møller Eiendom Holding sin hovedeksponering er Aars AS. Selskapet kjøper administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet til markedsbaserte betingelser, se også note 6

### Note 4 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Investeringer	Forretningsskolor	Eier-/stemsnasand	Egenkapital 31.12.2021	Årsresultat 2021	Bokført verdi
<b>Selskaps navn:</b>					
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100 %	3 549 338	705 313	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100 %	105 403	(324)	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100 %	26 556	1 844	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100 %	144 620	39 885	111 426
<b>Sum</b>			<b>3 825 917</b>	<b>746 719</b>	<b>2 503 971</b>

Inntekter	2021	2020
<b>Selskaps navn:</b>		
Møller Eiendom Holding AS	Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper	153 665
<b>Sum</b>		<b>153 665</b>

Konsernets eiendomsvirksomhet i Norge, Sverige og Baltikum drives gjennom Møller Eiendom Holding AS fire datterselskaper, Møller Eiendom Norge AS, Møller Eiendom Sverige AS, Møller Eiendom Baltikum AS og Møller Real Estate Baltic AS.

### Note 5 - Varige driftsmidler, goodwill og andre immaterielle eiendeler

	Anlegg under maskiner og utrustning	Biler, maskiner og innbo	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>		<b>13 433</b>	<b>547</b>	<b>13 980</b>
Tilgang	3 285	9 244		12 529
Åvgang		(5 431)		(5 431)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>3 285</b>	<b>17 245</b>	<b>547</b>	<b>21 077</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>		<b>2 738</b>	<b>338</b>	<b>3 075</b>
Åvgang akk avskrivninger/ renskriveringer		(1 505)		(1 505)
Årets avskrivning		2 881	109	2 991
<b>Avskrevet 31.12</b>		<b>4 114</b>	<b>447</b>	<b>4 561</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 285</b>	<b>13 132</b>	<b>100</b>	<b>16 517</b>
Linear avskrivningsplan		3-7 år	5 år	



## Note 6 - Nærstående parter

Mellomværende med nærstående	2021	2020
Fordringer på konsernselskap konsernkontoordning	3 420 036	4 078 937
<b>Langsiktig fordring på konsernselskap</b>	<b>3 420 036</b>	<b>4 078 937</b>
Kundefordringer, konsern	15 611	64 023
Andre fordringer, konsern, konsernkontoordning	153 645	58 467
<b>Kortsiktig fordring konsernselskap</b>	<b>169 256</b>	<b>122 490</b>
Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning	154 431	196 880
<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>	<b>154 431</b>	<b>196 880</b>
Leverandørgjeld	36	557
<b>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</b>	<b>36</b>	<b>557</b>

### Transaksjoner med nærstående

Selskap	Transaksjonsart	2021	2020
Diverse konsernselskap	Deponier/honorar til konsernselskap	44 900	43 158
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, lisenst, post og innkjøp	192	189
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapsprogramer med mer	2 324	2 105
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefon tjenester	1 001	882
Diverse, konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	58 283	83 607

Møller Eiendom Holding AS er administrator for konsernets konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidt ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Fordringer og gjeld mellom selskap i konsernet rentebelastes til markedsmessige betingelser.

## Note 7 - Pensjoner

Foretaket Møller Eiendom Holding AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende ordning oppfyller lovens krav.

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet inntreffer til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekknivået mellom lav og høy speransats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utørelsen av barrepensjon. Disse dekningene har ikke fipolisoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til utørelse og barrepensjon utover løpende premieinnbetalinger. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NO. Den nye AFP-ordningen er ikke en lønnsbasert tjenestepensjonsordning, men en ordning som gir et livsløst tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert tjenestepensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Årets pensjonskostnad til sikrede og usikrede pensjoner	2021	2020
Innskuddspensjon	2 458	2 021
AFP-ordning	502	457
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>2 959</b>	<b>2 478</b>

## Note 8 - Andre Fordringer

	2021	2020
Forskudsbetalte kostnader / påløpt inntekt	16 079	13 017
<b>Sum</b>	<b>16 079</b>	<b>13 017</b>

## Note 9 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 125,39 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 9,35 millioner kroner.

## Note 10 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Renteinntekter	838	163
Annent rentekostnad	(124 299)	(131 318)
Valutatap, netto	13 411	1 024
Andre finanskostnader, netto	(129)	(36)
Garanti/provisjon sykkelfin	(6 573)	(8 120)
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>(116 751)</b>	<b>(138 286)</b>

## Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpte renter	14 529	13 323
Påløpte kostnader og forskudsbetalte inntekter	20 594	27 837
Feriepengeter og påløpt lønn	4 480	3 597
<b>Sum</b>	<b>39 603</b>	<b>44 757</b>



## Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Holding AS består av 38 815 aksjer pålydende kr 678 og er fordelt som følger:

Aksjonærer i Møller Eiendom Holding AS	A-aksjer	B-aksjer	SUM
Jan H. Møller	103	91	194
Aars AS		36 133	36 133
Møller Eiendom M/AS		2 488	2 488
<b>Sum aksjer</b>	<b>103</b>	<b>38 712</b>	<b>38 815</b>

### Aksjeutbytte

\* A-aksjer har rett til preferanseutbytte på 5 mill. kr samlet fra Møller Mobility Group AS og Møller Eiendom Holding AS.  
\* A- og B-aksjer har lik rett til utbytte per aksje for utbytte utover preferanseutbyttet.

Møller Eiendom Holding AS inngår i konsernet Aars AS. Aars AS er morselskap med forretningskontor i Oslo.  
Konsernregnskapet er tilgjengelig hos Aars AS i Bygdøy Allé 4.

## Note 13 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	994 352	1 612 937
Årets resultat			32 242	32 242
Utbytte			(300 000)	(300 000)
Åvsatt utbytte			(200 000)	(200 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>526 595</b>	<b>1 145 180</b>

## Note 14 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

Den enkelte rentebærende gjelden i morselskapet består av en kombinasjon av faste langsiktige lån og lånerammer, oppsummert som følger:

Rentebærende gjeld - 31.12.2021	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassekreditramme	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	662 470				662 470
Langsiktig rentebærende gjeld	4 028 470				4 028 470
<b>Sum</b>	<b>4 690 940</b>				<b>4 690 940</b>
<b>Forfall</b>	<b>2 990 940</b>				<b>2 990 940</b>
Forfall under 2 år					
Forfall mellom 2 og 5 år	1 000 000				1 000 000
Forfall over 5 år	700 000				700 000
<b>Sum</b>	<b>4 690 940</b>				<b>4 690 940</b>
Låneramme		1 262 000		100 000	6 052 940
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 262 000		100 000	1 362 000

\*Av ubenyttet kommitterte låneramme på MNCK 1 262 pr 31.12.2021 er MNCK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNCK 132 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Rentebærende gjeld - 31.12.2020	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassekreditramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	351 000				351 000
Langsiktig rentebærende gjeld	4 509 760	50 000			4 559 760
<b>Sum</b>	<b>4 860 760</b>	<b>50 000</b>			<b>4 910 760</b>
<b>Forfall</b>					
Forfall under 2 år	814 320				814 320
Forfall mellom 2 og 5 år	3 346 440	50 000			3 396 440
Forfall over 5 år	700 000				700 000
<b>Sum</b>	<b>4 860 760</b>	<b>50 000</b>			<b>4 910 760</b>

Låneramme	4 860 760	1 000 000		100 000	5 960 760
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		950 000		100 000	1 050 000

\* Av ubenyttet låneramme på MNCK 950 pr 31.12.2020 er MNCK 657 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNCK 293 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskapene i Norge og Sverige. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskapets konsernregnskap utgjør MNCK 6 576 pr 31.12.2021.

Majoriteten av selskapets gjeld har forfall mer enn ett år frem i tid. Refinansieringsrisikoen anses som lav.

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedvarende gjeldsandel og rentedeckingsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2021.

Møller Eiendom Holding AS finansierer feste parten av datterselskapene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap er selskap som har netto inntektsende i konsernkontoordningen. Denne gjelden anses å ha forfall utover fem år i sin helhet. Lån til konsernselskap er selskap som har netto utestående i konsernkontoordningen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

Se note 19 til konsernselskapet for detaljer rundt kredit-, likviditets-, rente-, og valutansiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr. 31.12.2021.

## Note 15 - Skatter

Sjikt i resultatregnskapet	2021	2020
<b>Resultat før skattekostnad</b>		
Betribbar skatt	9 465	(7 164)
Ending i utsatt skatt		
Ending i utsatt skatt		
Ending i utsatt skatt i Norge - endret skatteprosent fra 23 % til 22 % i 2018	9 465	(7 164)
<b>Skattekostnad</b>	<b>32 242</b>	<b>(25 919)</b>
<b>Årsresultat</b>		
Effektiv skattesats	22,7 %	21,7 %
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	9 176	(7 278)
Faktisk skattekostnad	9 465	(7 164)
<b>Avvik skattekostnad</b>	<b>(289)</b>	<b>(114)</b>
Permanente forskjeller	289	114
Endret skattesats utsatt skatt i Norge		
<b>Sum</b>	<b>289</b>	<b>114</b>

### Skatt i balansen

Ved beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12.:

Poster med midlertidige forskjeller	2021	2020
Vangte driftsmidler	1 790	1 591
Finansielle instrumenter (valutekontrakter)	17 415	15 174
Underkjøp til fremføring		(40 581)
<b>Sum grunnleg utsatt skatt</b>	<b>19 205</b>	<b>(23 817)</b>
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>4 225</b>	<b>(5 240)</b>
Balansført utsatt skatt skattefordel	4 225	(5 240)
Balansført utsatt skatt gjeld		
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>4 225</b>	<b>(5 240)</b>

Utsatt skatt er i balansen medtatt netto innen de ulike skattekategoriene.

### Ending utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

Utsatt skatt 01.01	(5 240)	1 924
Årets ending utsatt skatt	9 465	(7 164)
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>4 225</b>	<b>(5 240)</b>

## Note 16 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2021.

## Note 17 - Fremtidig utvikling

På tidspunkt for avleggelsen av konsernets årsregnskap er både norsk og internasjonale 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 Møller Eiendoms virksomhet.

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien ville bidra til værig 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.

48 <



For fjerde året på rad har vi gitt ut vår bærekraftsrapport - bymijø.

49 <



## Datterselskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.21

### Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

Alfssetveien Næringsbygg AS  
 Anne Garborgs Plass 4 AS  
 Baldernoen AS  
 Baldersgate 28 AS  
 Blittveien 6 AS  
 Billingstadielata Næringsbygg AS  
 Bygdey Allé 4 AS  
 Drammen Kabelinvest AS  
 Enebakkveien Næringsbygg AS  
 Fjetland Eiendom AS  
 Fouze Forretningsbygg AS  
 Fossvæien 4 AS  
 Frysjeveien 31 Tomteselskap AS  
 Gran Boligbygg AS  
 Gran Eiendomsutvikling AS  
 Grenseveien Næringsbygg AS  
 Harbitz Cowork AS  
 Harbitz Service AS  
 Harbitz Torg AS  
 Harbitz Torg Børnehage AS  
 Harbitz Torg Handel AS  
 Harbitz Torg Parkering AS  
 Harbitz Utleiebolig AS  
 Haslevangen 13 AS  
 Haslevangen 15 AS  
 Haslevollen utvikling AS  
 Havnstubbene Næringsbygg AS  
 Ingvald Ystgaardsvet Næringsbygg AS

### Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Møller Fastigheter Sverige AB  
 G. Persson Gruppen AB  
 Gustafriet 16 AB  
 Gustafsborg 1 AB  
 Forsljaren 3 AB  
 Lindeshytan 7/3 AB  
 Narsen 9 AB  
 Nyssen 2 AB

### Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Eiendom Autchaus Holding AS  
 Latvia Erzenekalna 6 SIA  
 Latvia Krasta 54 SIA  
 Lithuania Møller Realty UAB  
 Lithuania Zveigronu 11 SIA

### Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Latvia Møller Real Estate SIA  
 Latvia Ulniana 86 SIA

Raha 3 d OU  
 Savanoriu Prospektas 220 UAB

Fibro Eiendom AS (50 %)  
 Herbrattaléen Bolig AS (50%)  
 Rosenlund Bydelscenter AS (29,98 %)  
 Gardemoen Log Invest Holding AS (60%)  
 Dahlen Skog AS \*

Digemeset Næringspark AS (47,5%)  
 Mafo Holding AS (50%)  
 M37 Holding AS  
 Mellergata 37 AS \*\*

\*\*100% datter av GU Holding AS  
 \*\*\*100% datter av M37 Holding AS

\*100% datter av Fjetland Eiendom AS  
 \*\*100% datter av GU Holding AS



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Møller Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konserntregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk i Norge, og
- gir konserntregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk 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 nederst under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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. Imidlertid 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dromming Eufremias 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 regnskapsførerelskap



- 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 regnskapsøktikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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://revisorforening.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning


**Signers:**

**Name**  
Lund, Stig Arvid

**Method**  
BANKID\_MOBILE

**Date**  
2022-04-27 11:21

**This document package contains:**  
- Closing page (this page)  
- The original document(s)  
- The electronic signature(s). 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.



M

**Møller Eiendom Holding AS**

Bygdøy Allé 4  
N-0257 Oslo