



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 661
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLERGATA 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		17 587 825	13 578 794
Annen driftsinntekt		128 464	90 325
Sum inntekter		17 716 289	13 669 119
Kostnader			
Avskrivning	2	2 209 157	1 813 162
Annen driftskostnad	3	2 375 521	1 566 904
Sum kostnader		4 584 678	3 380 066
Driftsresultat		13 131 611	10 289 053
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 584 013	890 337
Annen finanskostnad		2 222	23
Sum finanskostnader		1 586 235	890 360
Netto finans		-1 586 236	-890 360
Ordinært resultat før skattekostnad		11 545 375	9 398 692
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 539 983	2 068 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 005 392	7 330 645
Årsresultat		9 005 392	7 330 645
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	8 589 075	6 519 951
Overføringer annen egenkapital	5	416 317	810 694
Sum overføringer og disponeringer		9 005 392	7 330 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	97 128 835	96 914 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	296 368	56 570
Sum varige driftsmidler		97 425 203	96 970 815
Sum anleggsmidler		97 425 203	96 970 815
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 379 137	346 149
Andre fordringer	7	1 028 745	1 065 970
Sum fordringer		2 407 882	1 412 119
Sum omløpsmidler		2 407 882	1 412 119
SUM EIENDELER		99 833 086	98 382 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	220 000	220 000
Overkurs	5	60 060 049	60 060 049
Annen innskutt egenkapital	5	2 372 696	2 372 696
Sum innskutt egenkapital		62 652 745	62 652 745
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-32 059 482	-32 475 799
Sum opptjent egenkapital		-32 059 482	-32 475 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		30 593 263	30 176 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 945 612	4 828 189
Sum avsetninger for forpliktelser		4 945 612	4 828 189
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	51 728 112	54 098 506
Sum annen langsiktig gjeld		51 728 112	54 098 506
Sum langsiktig gjeld		56 673 724	58 926 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	914 843	255 462
Skyldige offentlige avgifter		454 898	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 196 358	9 023 830
Sum kortsiktig gjeld		12 566 098	9 279 292
Sum gjeld		69 239 822	68 205 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 833 086	98 382 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479398

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 661
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLERGATA 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 997 456 661
MØLLERGATA 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		17 587 825	13 578 794
Annen driftsinntekt		128 464	90 325
Sum inntekter		17 716 289	13 669 119
Kostnader			
Avskrivning	2	2 209 157	1 813 162
Annen driftskostnad	3	2 375 521	1 566 904
Sum kostnader		4 584 678	3 380 066
Driftsresultat		13 131 611	10 289 053
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 584 013	890 337
Annen finanskostnad		2 222	23
Sum finanskostnader		1 586 235	890 360
Netto finans		-1 586 236	-890 360
Ordinært resultat før skattekostnad		11 545 375	9 398 692
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 539 983	2 068 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 005 392	7 330 645
Årsresultat		9 005 392	7 330 645
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	8 589 075	6 519 951
Overføringer annen egenkapital	5	416 317	810 694
Sum overføringer og disponeringer		9 005 392	7 330 645



Organisasjonsnr: 997 456 661
MØLLERGATA 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	97 128 835	96 914 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	296 368	56 570
Sum varige driftsmidler		97 425 203	96 970 815

Sum anleggsmidler		97 425 203	96 970 815
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	1 379 137	346 149
Andre fordringer	7	1 028 745	1 065 970
Sum fordringer		2 407 882	1 412 119

Sum omløpsmidler		2 407 882	1 412 119
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		99 833 086	98 382 933
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	220 000	220 000
Overkurs	5	60 060 049	60 060 049
Annen innskutt egenkapital	5	2 372 696	2 372 696
Sum innskutt egenkapital		62 652 745	62 652 745

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-32 059 482	-32 475 799
Sum opptjent egenkapital		-32 059 482	-32 475 799

Sum egenkapital		30 593 263	30 176 946
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	4 945 612	4 828 189
Sum avsetninger for forpliktelser		4 945 612	4 828 189
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	51 728 112	54 098 506



Sum annen langsiktig gjeld		51 728 112	54 098 506
Sum langsiktig gjeld		56 673 724	58 926 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	914 843	255 462
Skyldige offentlige avgifter		454 898	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 196 358	9 023 830
Sum kortsiktig gjeld		12 566 098	9 279 292
Sum gjeld		69 239 822	68 205 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 833 086	98 382 933



Organisasjonsnr: 997 456 661
MØLLERGATA 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	110.00	220000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

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

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

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

Note


Ytelser til revisjon


<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28900.00	9200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Møllergata 4 AS
Org.nr: 997 456 661

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		17 587 825	13 578 794
Annen driftsinntekt		128 464	90 325
Sum driftsinntekter		<u>17 716 289</u>	<u>13 669 119</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	2 209 157	1 813 162
Annen driftskostnad	3	2 375 521	1 566 905
Sum driftskostnader		<u>4 584 678</u>	<u>3 380 066</u>
Driftsresultat		<u>13 131 611</u>	<u>10 289 053</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 584 013	890 337
Annen finanskostnad		2 222	23
Netto finansposter		<u>-1 586 236</u>	<u>-890 360</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 545 375</u>	<u>9 398 692</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>2 539 983</u>	<u>2 068 047</u>
Årsresultat		<u>9 005 392</u>	<u>7 330 645</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	8 589 075	6 519 951
Overføringer annen egenkapital	5	416 317	810 694
Sum disponert		<u>9 005 392</u>	<u>7 330 645</u>



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	97 128 835	96 914 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	296 368	56 570
Sum varige driftsmidler		<u>97 425 203</u>	<u>96 970 815</u>
Sum anleggsmidler		<u>97 425 203</u>	<u>96 970 815</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 379 137	346 149
Andre fordringer		1 028 745	1 065 970
Sum fordringer		<u>2 407 882</u>	<u>1 412 119</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 407 882</u>	<u>1 412 119</u>
Sum eiendeler		<u>99 833 086</u>	<u>98 382 933</u>



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	220 000	220 000
Overkurs	5	60 060 049	60 060 049
Annen innskutt egenkapital	5	<u>2 372 696</u>	<u>2 372 696</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>62 652 745</u>	<u>62 652 745</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-32 059 482	-32 475 799
Sum egenkapital		<u>30 593 263</u>	<u>30 176 946</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 945 612	4 828 189
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	51 728 112	54 098 506
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	914 843	255 462
Skyldige offentlige avgifter		454 898	0
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>11 196 358</u>	<u>9 023 830</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 566 098</u>	<u>9 279 292</u>
Sum gjeld		<u>69 239 822</u>	<u>68 205 987</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>99 833 086</u>	<u>98 382 933</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

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



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	117 507 777	9 856 041	4 800 000	57 529	0	132 221 347
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 385 962	947 882	0	291 452	38 250	2 663 546
Anskaffelseskost 31.12.	118 893 739	10 803 923	4 800 000	348 981	38 250	134 884 893
Akk.avskrivning 31.12.	-33 278 580	-4 128 497	0	-52 613	0	-37 459 690
Balansført pr. 31.12.	85 615 159	6 675 426	4 800 000	296 368	38 250	97 425 203
Årets avskrivninger	1 285 862	871 641	0	51 654	0	2 209 157
Økonomisk levetid	100 år	15 år		5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	2 422 560	1 838 960
Endring utsatt skatt	117 423	229 087
Årets totale skattekostnad	<u>2 539 983</u>	<u>2 068 047</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	11 545 376	9 398 692
Permanente forskjeller	0	1 523
Endring i midlertidige forskjeller	-533 740	-1 041 303
Alminnelig inntekt	<u>11 011 636</u>	<u>8 358 912</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-3	0
Ytet konsernbidrag	<u>-11 011 635</u>	<u>-8 358 912</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	22 480 051	21 946 311
Sum	<u>22 480 051</u>	<u>21 946 311</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>22 480 049</u>	<u>21 946 311</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 945 611	4 828 188
--	-----------	-----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	<u>2 539 983</u>
Beregnet skattekostnad	<u>2 539 983</u>

Effektiv skattesats *) 22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	220 000	60 060 049	2 372 696	-32 475 799	30 176 946
Årsresultat	0	0	0	9 005 393	9 005 393
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-8 589 075	-8 589 075
Egenkapital 31.12.	<u>220 000</u>	<u>60 060 049</u>	<u>2 372 696</u>	<u>-32 059 481</u>	<u>30 593 264</u>



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	110	220 000

Aksjekapitalen i Møllergata 4 AS består av 2 000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	448 818	0
Annen kortsiktig gjeld	0	300 807
Skyldig konsernbidrag	11 011 635	8 358 911
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	51 728 112	54 098 506
Sum	63 188 565	62 758 224

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

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2022	2021
Møllergata 4	97 128 835	96 914 245

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Møllergata 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllergata 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

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.



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

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



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	117 507 777	9 856 041	4 800 000	57 529	0	132 221 347
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 385 962	947 882	0	291 452	38 250	2 663 546
Anskaffelseskost 31.12.	118 893 739	10 803 923	4 800 000	348 981	38 250	134 884 893
Akk.avskrivning 31.12.	-33 278 580	-4 128 497	0	-52 613	0	-37 459 690
Balansført pr. 31.12.	85 615 159	6 675 426	4 800 000	296 368	38 250	97 425 203
Årets avskrivninger	1 285 862	871 641	0	51 654	0	2 209 157
Økonomisk levetid	100 år	15 år		5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	2 422 560	1 838 960
Endring utsatt skatt	117 423	229 087
Årets totale skattekostnad	<u>2 539 983</u>	<u>2 068 047</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	11 545 376	9 398 692
Permanente forskjeller	0	1 523
Endring i midlertidige forskjeller	-533 740	-1 041 303
Alminnelig inntekt	<u>11 011 636</u>	<u>8 358 912</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-3	0
Ytet konsernbidrag	<u>-11 011 635</u>	<u>-8 358 912</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	22 480 051	21 946 311
Sum	<u>22 480 051</u>	<u>21 946 311</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>22 480 049</u>	<u>21 946 311</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 945 611	4 828 188
--	-----------	-----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	<u>2 539 983</u>
Beregnet skattekostnad	<u>2 539 983</u>

Effektiv skattesats *) 22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	220 000	60 060 049	2 372 696	-32 475 799	30 176 946
Årsresultat	0	0	0	9 005 393	9 005 393
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-8 589 075	-8 589 075
Egenkapital 31.12.	<u>220 000</u>	<u>60 060 049</u>	<u>2 372 696</u>	<u>-32 059 481</u>	<u>30 593 264</u>



Møllergata 4 AS

Org.nr: 997 456 661

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	110	220 000

Aksjekapitalen i Møllergata 4 AS består av 2 000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	448 818	0
Annen kortsiktig gjeld	0	300 807
Skyldig konsernbidrag	11 011 635	8 358 911
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	51 728 112	54 098 506
Sum	63 188 565	62 758 224

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

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2022	2021
Møllergata 4	97 128 835	96 914 245

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS