



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### 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:	05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	63 612 000	59 681 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 612 000</b>	<b>59 681 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	3,4	100 562 000	87 691 000
Avskrivninger	5	5 298 000	4 622 000
Andre driftskostnader	6	31 464 000	27 979 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>137 324 000</b>	<b>120 292 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 712 000</b>	<b>-60 611 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter på investering i datterselskap	7	49 468 000	131 317 000
Netto renteinntekter /- kostnader fra foretak i samme konsern	8	225 793 000	169 132 000
Netto finansinntekter	9	56 692 000	99 807 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>331 953 000</b>	<b>400 256 000</b>
Netto finanskostnader	9	318 167 000	334 722 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>318 167 000</b>	<b>334 722 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 786 000</b>	<b>65 534 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-59 926 000</b>	<b>4 923 000</b>
Skatter	10	-13 104 000	1 186 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-46 822 000</b>	<b>3 737 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		234 000 000	225 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-280 822 000	-221 263 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-46 822 000</b>	<b>3 737 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	9 039 000	
Andre immaterielle eiendeler	5	1 647 000	2 298 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 686 000</b>	<b>2 298 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar,maskiner	5	17 044 000	17 055 000
Anlegg under utførelse	5		90 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 044 000</b>	<b>17 145 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	2 503 971 000	2 503 971 000
Lån til foretak i samme konsern	8	4 450 028 000	3 674 658 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 953 999 000</b>	<b>6 178 629 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 981 729 000</b>	<b>6 198 072 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 543 000	1 162 000
Andre fordringer	11	16 243 000	25 661 000
Konsernfordringer	8	71 961 000	151 474 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>90 747 000</b>	<b>178 297 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	12	17 758 000	51 953 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 758 000</b>	<b>51 953 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>108 505 000</b>	<b>230 250 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 090 234 000</b>	<b>6 428 322 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	26 317 000	26 317 000
Overkurs	14	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	14	-265 567 000	15 255 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-265 567 000</b>	<b>15 255 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>353 018 000</b>	<b>633 840 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		4 065 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 065 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 498 194 000	4 571 148 000
Langsiktig konserngjeld	8	559 525 000	475 014 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 057 719 000</b>	<b>5 046 162 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 057 719 000</b>	<b>5 050 227 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 871 000	2 724 000
Skyldig offentlige avgifter		9 301 000	7 947 000
Utbytte		234 000 000	225 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	1 597 000	259 000
Annen kortsiktig gjeld	16	68 299 000	58 324 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	15	1 364 429 000	450 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 679 497 000</b>	<b>744 254 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 737 216 000</b>	<b>5 794 481 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 090 234 000</b>	<b>6 428 321 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	661 388 000	617 807 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler (netto)		-121 000	-14 394 000
Salgsinntekter	3	19 977 000	
Andre driftsinntekter		19 214 000	16 894 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>700 458 000</b>	<b>620 307 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekost - løpende avregning	3	24 728 000	
Lønns- og andre personalkostnader	4,5	94 054 000	84 214 000
Avskrivninger	6	232 460 000	209 414 000
Nedskrivning / reversert nedskrivning	6	181 849 000	153 441 000
Andre driftskostnader	4,7	122 311 000	114 612 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>655 402 000</b>	<b>561 681 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 056 000</b>	<b>58 626 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskap	8	8 587 000	-49 821 000
Netto renteinntekter / -kostnader fra nærstående selskap		-2 539 000	-2 192 000
Netto finansinntekter	9	95 094 000	170 266 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>101 142 000</b>	<b>118 253 000</b>
Netto finanskostnader	9	325 723 000	404 429 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 723 000</b>	<b>404 429 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-224 581 000</b>	<b>-286 176 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-179 525 000</b>	<b>-227 550 000</b>
Skatter	10	-27 273 000	-17 082 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-152 252 000</b>	<b>-210 468 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	2 968 000	5 549 000
Andre immaterielle eiendeler	6	1 865 000	2 298 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 833 000</b>	<b>7 847 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt, bygg	6	7 778 970 000	7 245 319 000
Driftsløsøre, inventar, maskiner	6	51 420 000	60 423 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 830 390 000</b>	<b>7 305 742 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	406 144 000	390 418 000
Investering i aksjer og andeler	11	155 494 000	122 841 000
Andre fordringer	8	109 696 000	65 264 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>671 334 000</b>	<b>578 523 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 506 557 000</b>	<b>7 892 112 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager	3	44 805 000	
<b>Sum varer</b>		<b>44 805 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	18 874 000	48 214 000
Andre kortsiktige fordringer	13	101 743 000	148 056 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 617 000</b>	<b>196 270 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	14	35 485 000	68 049 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 485 000</b>	<b>68 049 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>200 907 000</b>	<b>264 319 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 707 464 000</b>	<b>8 156 431 000</b>
<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	1 453 101 000	1 813 687 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 453 101 000</b>	<b>1 813 687 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 071 686 000</b>	<b>2 432 272 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	129 864 000	169 623 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>129 864 000</b>	<b>169 623 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	4 637 560 000	4 571 148 000
Annen langsiktig gjeld		276 000	276 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 637 836 000</b>	<b>4 571 424 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 767 700 000</b>	<b>4 741 047 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	19	55 919 000	56 526 000
Betalbar skatt	10	5 038 000	3 316 000
Skyldige offentlige avgifter		4 813 000	14 245 000
Utbytte	16	234 000 000	225 000 000
Annen kortsiktig gjeld	20	193 167 000	150 218 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	18	1 375 141 000	533 807 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 868 078 000</b>	<b>983 112 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 635 778 000</b>	<b>5 724 159 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 707 464 000</b>	<b>8 156 431 000</b>



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultat og kontantstrømoppstilling 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 2024, resultat 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 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

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



#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 23. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-23 21:43

**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.



# Årsrapport 2024

Møller Eiendom Holding AS

Morselskap & konsern

✓  
MØLLER  
EIENDOM



# Innhold

4	Nøkkel tall Konsern
5-11	Styrets beretning 2024
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømpoppstilling Konsern
19-22	Regnskapsprinsipper Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Morselskap
36-37	Balanse pr. 31.12 Morselskap
38	Kontantstrømpoppstilling Morselskap
39-40	Regnskapsprinsipper Morselskap
42-48	Noter Morselskap
	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2024
	Revisjonsberetning

> 3

**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 porteføljeværdi på 1 mrd.kr i leieinntekter. Veksten skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer.

Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendomskonsepter

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



## LEDERGRUPPEN I MØLLER EIENDOM

Fv. Jakob Knudsen (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmestad (prosjektleder), Matte Amtnen Bjerke (direktør forretningsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hartveit (direktør), Thomas Skatton (investeringssjef), Andreas Jul Rosje (administrerende direktør) og Pål Ege (markedsdirektør)



## Nøkkeltall - Konsern

Beleg i millioner kroner	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Driftsinntekter		700	620
<b>Resultat</b>			
Driftresultat		45	59
EBITDA (inkl. resultat i FS)		468	372
Resultat før skatt		-180	-228
Årsresultat		-152	-210
<b>Kapital</b>			
Egenkapital pr. 31.12.		2 072	2 432
Totalkapital pr. 31.12.		8 707	8 156
Egenkapitalprosent		23,8	29,8
<b>Renabilitet</b>			
Egenkapitalens rentabilitet %	1)	-6,2	-8,0
Totalkapitalens rentabilitet %	2)	-1,8	-2,6
<b>Antall medarbeidere</b>			
Antall medarbeidere		49,0	45,0
Antall årsverk		48,5	42,0
Totalt lønns- og personalkostnader		94,1	84,2

1) Egenkapitalens rentabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig egenkapital.  
2) Totalkapitalens rentabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig totalkapital.

## Styrets beretning 2024

### 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 eiendomskonsepter, 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 kroner til 15 milliarder kroner, eiendomsporteføljen målt til virkelig verdi.

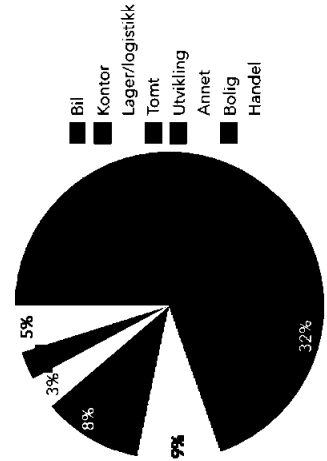
Selskapets forretningssted er Oslo. Morselskapet i konsernet, Møller Eiendom Holding AS, eies av familieselskapet Aars AS.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Mobility Group med datterselskaper står for 46% av konsernets omsetning for 2024.

Vekst skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter enn bil. Vi vil utvikle knutepunkter der flere generasjoner virker, bor og lever i gode omgivelser. Måsetningen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringseiendom utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskaping. Vi er alltid på jakt etter de riktige eiendommene som har et potensial vi kan utvikle og realisere.

Det gjennomføres årlig en ekstern verddivurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er hhv. Colliers og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje.

Pr. 31. desember 2024 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,001 milliarder kroner, fordelt på følgende segmenter:



> 5

4 <

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

Utviklingen i eiendomsmarkedet henger tett sammen med makrobildet. Hovedtyngden av selskaps virksomhet er i Norge (84% av driftsinntektene), men selskapet er også representert i Sverige (10% av driftsinntektene), Latvia og Litauen (6% av driftsinntektene) og er følgelig eksponert for makroøkonomiske effekter fra disse landene.

Det norske markedet for næringseiendom forbedret seg gradvis gjennom 2024. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,5% gjennom året, noe som bidro til svak økonomisk vekst. Lav arbeidsledighet og stignende kostnadsnivå, sammen med en svak norsk krone, underbygget behovet for fortsatt stram pengepolitikk. Prime yield har holdt seg stabilt på 4,75% gjennom året, i tråd med uendret rentenivå.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2024 endte på ca. 80 milliarder NOK. Dette representerer en positiv utvikling fra fjorårets volum på ca. 60 milliarder NOK. Livselskapene bidro godt til veksten som følge av behov for økt eiendomssalokering på grunn av sterk børsvikling. Det var også flere store transaksjoner som bidro til å dra opp volumet, med 18 transaksjoner over 1 milliard NOK. Selgersiden har beveget seg fra å være drevet av finansielle utfordringer til mer frivillig aktivitet basert på strategiske beslutninger.

Leiemarkedet opplevde en utføring i 2024 etter to år med betydelig vekst. Leietakere var mer tilbakeholdne med å inngå nye kontrakter, noe som førte til en svak økning i kontorledigheten gjennom året. Samtidig var det utfordrende for gårdiere å få lønnsomhet i rehabiliterings- og nybyggprosjekter med gjeldende leienivåer, noe som resulterte i få igangsatte prosjekter. Det forventes derfor fremover en økning i leieprisene på grunn av begrenset tilbud, samt en tilpasning av leieprisene til byggekostnadene for å stimulere til nye prosjekter.

Totalt sett klarte det norske eiendomsmarkedet seg relativt godt gjennom 2024, til tross for en

krevede makrosituasjon.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet viste også det svenske eiendomsmarkedet tegn til bedring i 2024. Inflasjonen falt jevnt gjennom året ned til 1,5% ved årsslutt, under sentralbankens mål på 2,0%, samtidig som Riksbankens kuttet renten fra 4,0% til 2,5% i desember. Transaksjonsvolumet endte på ca. 140 milliarder SEK, en økning på 35% fra året før. På tross av dette ligger volumene fortsatt ca. 30% under historisk gjennomsnitt for 2015-2023. Kontor og bolig var de segmentene som hadde størst fremgang og stod for ca. 60% av transaksjonsvolumet. Bedringen i kontorsegmentet reflekterer stabilisering i etterspørselen, etter hvert som hybride arbeidsmodeller normaliseres, med investorer som fokuserer på godt beliggende, urbane eiendommer. Boligsegmentet har på sin side dratt nytte av rentekutt.

Litauen hadde en svakt positiv utvikling i økonomien med BNP-vekst på 2,4%, hvorav aktiviteten i bygg og anlegg var en av de positive bidragsytterne. Samlet transaksjonsvolum i Baltikum falt med 37% fra 2023 og endte på 500 millioner EUR, hvorav Litauen sto for 1/3. Latvia hadde en relativt flat økonomisk utvikling fra året før og situasjonen for eiendomsmarkedet er fortsatt krevende grunnet høyt rentenivå, avstand mellom kjøper og selger på prisforventninger og mangel på gode objekter. Til tross for økonomiske utfordringer og geopolitisk uro fungerer eiendomsmarkedene relativt godt i disse landene.

Finansieringsmarkedet for næringseiendom har bedret seg kraftig i 2024. Konkurransen mellom bankene har vært høy, og marginene har vært fallende gjennom hele året. Ved utgangen av 2024 var marginen for et standard banklån under 200 bps for første gang på 2,5 år iht. UNIONS bankundersøkelse. Obligasjonsmarkedet hadde også en tilbakekomst i 2024, med kraftig fall i kredittpåsagene og høye utstedelsesvolumer. Forretningsbankene melder om vekstambisjoner og konkurransen om markedsandelen er hard.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2023 oppgis i parentes)

### Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 700,5 millioner kroner i 2024 mot 620,3 millioner kroner i 2023. I tillegg til KPI-regulering av leieinntektene kan 12,2 millioner kroner av økningen tilskrives kjøp av en ny kontoreiendom i mai 2024. Årets verdiløp av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger på 181,8 millioner kroner. Resultat fra tilknyttede selskaper ble i 2024 8,6 millioner kroner, mot -49,8 millioner kroner i 2023, hvorav fjorårets resultat var påvirket av nedskrivning av eiendommer. Resultat etter skatt ble -152,2 millioner kroner i 2024 mot -210,5 millioner kroner i 2023.

### Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 287,1 millioner kroner (167,2 millioner kroner i 2023), mens konsernet hadde et driftsresultat på 45,1 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat er hovedsakelig relatert til av- og nedskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensingsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på -913,3 millioner kroner (452,1 millioner kroner i 2023). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 676,4 millioner kroner, mot 96,0 i 2023. Pr. utgangen av 2024 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 35,5 millioner kroner, en reduksjon på 32,6 millioner kroner fra fjoråret.

### Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 6 013 millioner kroner per 31.12.2024, hvorav 5 128,3 millioner kroner er faste lån og 600 millioner kroner er kommittert låneramme. 1 375,1 millioner kroner av konsernets gjeld forfaller i løpet av det neste året. 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 884,4 millioner kroner per 31.12.2024. 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 kassekreditt pr 31.12.2024.

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 kontrolleres ved at det inngås langsiktige rentebytteavtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2024 var 73% av konsernets gjeld sikret med rentebytteavtaler. Risikoen er ytterligere redusert ved at det er inngått avtale om faste marginer på 86% av utstående lån, i tillegg til at konsernet har etablert en konservativ og forsvarlig finanspolicy.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 46%.

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarsisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes valutasikret ved at den tas opp i lokal valuta og/eller ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsverdes løpende (mark-to-market). Ved årsvurderes løpende (mark-to-market). Ved årsskiftet var totalt sikret beløp under terminkontrakter 415 millioner svenske kroner; i tillegg til 1,5 millioner euro. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutasikret.

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.

<sup>1</sup> Kilder: Newsco Property Outlook Spring 2025, Mølling marked rapport winter 2024/2025



ble etablert i 2023. I samarbeid med NAV har Møller-konsernet utviklet Medvind-metoden, et tilbud der mennesker, ofte uten fullført skolegang, får mulighet til faste, fulle stillinger og solid arbeidsforberedelse. I første omgang skal medarbeiderne i Medvind Eiendomsservice bidra med den daglige driften på eiendommene våre i Møllergata, Arne Garborgs plass, Harbitz Torg og Møller Eiendom sitt hovedkontor i Bygdey Alle.

**FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER**

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

**REDGJØRELSE OM ARBEID MED GRUNNLEGGENDE MENNESKERETTIGHETER OG ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD (ÅPENHETSLOVEN)**

Selskapets redogjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) er tilgjengelig på selskapets hjemmesider, [www.mollereiendom.no](http://www.mollereiendom.no)

**BÆREKRAFT OG YTRE MILJØ**

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

I løpet av 2022 ble lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem innført i EU og Norge. Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, skalere Medvind Eiendomsservice AS som

og med bakgrunn i dette reviderte vi i 2021 våre miljø- og bærekraftsmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksomhet. Disse målene er videreført i 2023 og 2024.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50%. Vi har videreført kartleggingen av aktiviteter vi mener kan komme under EUs taksonomiforordning. Prognosen for andeler aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi er på 33,3% av totale leieinntekter. Det må påpekes at bygninger med varm er holdt utenfor beregningen, med det grunnlag av vurderingskriteriene for denne kategori av bygninger er uklare eller umulige å møte.

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

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

## FREMTIDIG UTVIKLING

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er det konklusjon at veksten i norsk økonomi skal tilta fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5% i slutten av mars, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året. Kombinert med et velfungerende marked for fremmedkapital bereder det grunn for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 >

anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringssektors markedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Til tross for en krevende markedsituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat før skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen er sterk. Økt kjøpekraft som følge av reallønnsvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebank, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer Møller Mobility Group å levere gode resultater også i 2025.

Selskapet ferdigstiller stadig nye prosjekter som gir tilvekst i leieinntekter, samtidig som ledigheten i porteføljen er lav. Møller Eiendom har en robust finansiell posisjon, med solid egenkapitalandel, relativt lav belåning og en diversifisert portefølje av leietakere. Dette gjør selskapet godt rustet til å stå gjennom markedsusikkerheten som råder for tiden og fokusere på fortsatt vekst i leieinntekter.

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

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden etter 31. desember 2024 har selskapet solgt en tomt i Latvia i tillegg til et bilanlegg i Tønsberg og et kombinert handels- og kontorbygg i Bergen. Før øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.



Oslo, 23. april 2025  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Harald Møller  
styrets leder

Jon Morten Møller  
styremedlem

Christine Müller Gape  
styremedlem

Roar Sandnes  
styremedlem

Nina Kathrine Hammerstad  
styremedlem

Andreas Jul Røed  
administrerende direktør



## Resultat - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Løsinntekter	2	661 389	617 807
Gjennst ved salg av anleggsmidler (netto)		(121)	(14 394)
Salgsinntekter	3	19 977	
Andre driftsinntekter		19 214	16 894
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>700 458</b>	<b>620 307</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekost - lepende avregning	3	24 728	
Lønns- og andre personalkostnader	4, 5	94 053	84 214
Avskrivninger	6	232 460	209 414
Neidskrivning / reversert nedskrivning	6	181 849	153 441
Andre driftskostnader	4, 7	122 311	114 613
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>655 402</b>	<b>561 682</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>45 056</b>	<b>58 626</b>
<b>Finansposter</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	8	8 587	(49 821)
Netto kostnadsbaker / -kostnader fra nasjonale selskap		(2 539)	(2 192)
Netto finansinntekter	9	95 094	170 266
Netto finanskostnader	9	(325 723)	(404 429)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(224 581)</b>	<b>(286 176)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(179 525)</b>	<b>(227 550)</b>
Skatter	10	27 272	17 082
<b>Årsresultat</b>		<b>(152 252)</b>	<b>(210 468)</b>

> 13

# Styret i Møller Eiendom



Fr: Harald Møller, Roar Sandnes, Øyvind Schjage Førde, Jon Morien Møller, Christine Grape, Leif Edgard Johansen og Nina Hammerstad



## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	2 968	5 549
Andre immaterielle eiendeler	6	1 865	2 298
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 833</b>	<b>7 847</b>
Tomt, bygg	6	7 778 970	7 245 319
Driftsøse, inventar, maskiner	6	51 421	60 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 830 390</b>	<b>7 305 742</b>
Investeringer i tilknyttede selskap	8	406 144	390 418
Investeringer i aksjer og andeler	11	155 494	122 841
Andre fordringer	8	109 697	65 263
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>671 334</b>	<b>578 523</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 506 557</b>	<b>7 892 112</b>
Varebeleg	3	44 805	
<b>Sum varebeleg</b>		<b>44 805</b>	
Kundefordringer	12	18 874	48 214
Andre kortsiktige fordringer	13	101 743	148 056
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 617</b>	<b>196 270</b>
Bankinnskudd og kontanter	14	35 485	68 049
<b>Sum omlopsmidler</b>		<b>200 907</b>	<b>264 319</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 707 464</b>	<b>8 156 431</b>

## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	15, 16	26 317	26 317
Overkurs	16	592 268	592 268
Annen egenkapital	16	1 463 102	1 813 688
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 071 686</b>	<b>2 432 272</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	129 864	169 623
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>129 864</b>	<b>169 623</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	17, 18	4 637 560	4 571 148
Annen langsiktig gjeld		276	276
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 637 836</b>	<b>4 571 424</b>
Leverandørgjeld	19	55 919	56 526
Betalbar skatt	10	5 038	3 316
Skyldige offentlige avgifter		4 813	14 245
Utbytte	16	234 000	225 000
Annen kortsiktig gjeld	20	193 167	150 218
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	18	1 375 141	533 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 868 078</b>	<b>983 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 635 779</b>	<b>5 724 159</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 707 464</b>	<b>8 156 431</b>

14 <

> 15





# Kontantstrømoppstilling - Konsern

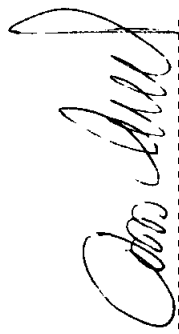
Beløp i 1 000 kroner

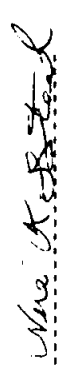
Oslo, 23. april 2025  
I styret for Møller Eiendom Holding AS


  
Harald Møller  
styrets leder

  
Jon Morten Møller  
styremedlem

  
Christine Müller Gløpe  
styremedlem

  
Roar Sandnes  
styremedlem

  
Nina Kathrine Hammerstad  
styremedlem

  
Andreas Jul Røslø  
administrerende direktør

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		(179 525)	(227 550)
Avskrivninger / nedskrivninger driftsmidler	6	414 309	362 854
Nedskrivninger finansielle anleggsmidler	11	(644)	47 169
Gjennstrøp ved salg av anleggsmidler		121	14 394
Periodens betalte skatt	10	(1 942)	(23 253)
<b>Egenfinansiering</b>		<b>232 320</b>	<b>173 613</b>
Endring kundefordringer		29 340	(20 861)
Endring leverandører		(607)	11 912
Resultat fra investering i TS	8	(8 587)	49 821
Endring andre poster		34 659	(47 257)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>287 124</b>	<b>167 229</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler	6	(913 324)	(452 121)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	6	6 299	2 467
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer og TS	8, 11	(73 878)	(18 515)
Utsatt utbytte fra TS	8, 11	34 731	
Utbetaling av lån til TS		(50 652)	(5 630)
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler		180	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>		<b>(996 654)</b>	<b>(473 799)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Innbetaling ved oppbøt av ny langsiktig gjeld	18	1 090 203	1 240 000
Innbetalinger ved oppbøt av ny kortsiktig gjeld	18	284 429	
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	18	(17 448)	(2 250)
Utbetaling av utbytte	16	(225 000)	(280 000)
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	18	(455 749)	(681 738)
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>		<b>676 435</b>	<b>94 012</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		531	1 633
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		<b>(33 095)</b>	<b>(210 557)</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		68 049	276 972
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>35 485</b>	<b>68 049</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	14	35 485	68 049
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>35 485</b>	<b>68 049</b>

## Note 1 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 interntjeneste.

### 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/mindreverdier som fremkommer, tillegges de eiendeler og forpliktelser i balansen som mer/mindreverdiene 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/inntektsføres 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.

### Avhendning av datterselskaper

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

### Omregning 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 langsiktig 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 interntjeneste.

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

Enkelte eierandeler i mindre selskap 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 oppjante inntekter.



## 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 kortsiktig gjeld. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

## Estimater

Ved vurdering av inntekter, kostnader, balanseposter og øvrige forpliktelser hvor det ikke foreligger markedsvurdering 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.

## Inntektføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter regnskapsføres ved løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektet. Kontraktkostnadene sammenstilles med oppjønt inntekt. Oppjønt 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. Påløpte prosjektkostnader knyttet til boligprosjekter er presentert som varelager i balansen. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

## 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. Byggegjeldsrenter 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 salgsverdi og gjennvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjennvinnbart 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 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 skatteutsatt på følgende år, legges ny skatteutsatt til grunn for beregning av utsatt skatt.

Utsattskatt og utsattskattefordel ved oppkjøper 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 en viss prosentandel av den ansattes lønn til forsikringselskapet. 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 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 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 over resultatet.

## 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.

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

Ved utarbeidelse av årsregnskapet er balanseposter i SEK og EUR omregnet til sluttkurs 31.12, mens resultatposter i SEK og EUR er omregnet til månedlige snittkurs.

## Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likvider omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (pensjemarkedsfond) og trukket kassekredit.

## Noter - Konsern

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

### Note 2 - Driftsinntekter

2024 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tomt og bolig	Holding selskap / eliminerings	Sum konsern
Leieinntekter	309 079	17 679	223 948	57 502	26 829	26 532	661 389
Gjennvinn ved salg (netto)	60		85		(308)	42	(121)
Salgsinntekt					19 977		19 977
Andre inntekter	3 224	388	3 361	77	939	11 225	19 214
<b>Driftsinntekter</b>	<b>312 363</b>	<b>18 067</b>	<b>227 393</b>	<b>57 579</b>	<b>47 436</b>	<b>37 619</b>	<b>700 458</b>

2024 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	552 814	71 141	37 434	661 389
Gjennvinn ved salg (netto)	(113)	60	(68)	(121)
Salgsinntekt	19 977			19 977
Andre inntekter	16 832		2 382	19 214
<b>Driftsinntekter</b>	<b>589 510</b>	<b>71 201</b>	<b>39 747</b>	<b>700 458</b>

2023 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tomt og bolig	Holding selskap / eliminerings	Sum konsern
Leieinntekter	282 667	16 405	207 112	53 079	22 797	35 747	617 807
Gjennvinn ved salg (netto)			(8 424)	(2 524)		(3 443)	(14 394)
Andre inntekter	818	355	3 761	22	74	11 864	16 894
<b>Driftsinntekter</b>	<b>283 485</b>	<b>16 759</b>	<b>202 449</b>	<b>50 577</b>	<b>22 871</b>	<b>44 166</b>	<b>620 307</b>

2023 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	526 961	64 162	26 683	617 807
Gjennvinn ved salg (netto)	(14 394)			(14 394)
Andre inntekter	16 844	39	11	16 894
<b>Driftsinntekter</b>	<b>529 412</b>	<b>64 201</b>	<b>26 695</b>	<b>620 307</b>

> 23





## Note 3 - Boligprosjekt i egen regi

Selskapet har under oppføring et bygg bestående av 6 leiligheter med næringsleilighet i 1. etasje i Oslo kommune. 5 av leilighetene er solgt pr 31.12.24. Bokførte prosjektkostnader for boligheten er i balansen klassifisert som varelig gir (leiligheter under oppføring), mens næringsdelen er klassifisert som anlegg under utarbeidelse. Det er avsatt for forventet tap på boligprosjektet.

	2024	2023
Oppføringsinntekter 31.12	19 977	
Kostnad oppgjort inntekt 31.12	24 728	
<b>Estimert forrenteste 31.12</b>	<b>(4 752)</b>	
<b>Pålystede prosjektkostnader (varelig gir) 31.12</b>	<b>44 805</b>	

## Note 4 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2024	2023
Lønninger	64 470	54 270
Arbeidsgiveravgift	13 621	14 766
Pensjonskostnader	14 553	15 617
Andre personalkostnader	1 409	(439)
<b>Sum</b>	<b>94 053</b>	<b>84 214</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	48,5	42,0
Lån til ansatte	-	-
Lån til ledende ansatte og styret	-	-

Honorarer til revisor (elsktd mv)	2024	2023
Revisjon*	2 129	1 922
Andre attestasjonstjenester	257	146
<b>Sum</b>	<b>2 386</b>	<b>2 067</b>

\* Revisjonshonorar inkluderer ikke honorar til tilknyttede selskap.

Ytelser til ledende personer - 2024	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	5 482	2 000	186	1 025		8 893
Styret					3 252	3 252
<b>Sum</b>	<b>5 482</b>	<b>2 000</b>	<b>186</b>	<b>1 025</b>	<b>3 252</b>	<b>12 145</b>

\* Bonus utbetalt i 2024 krytter seg til oppnådd resultat 2023

Administrerende direktør har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS  
 Møller Endemid MI AS har administrerende direktør en eierandel på 0,20%.  
 Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingsstørrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på disse vilkår rett til 18 måneders utbetalt.

Ytelser til ledende personer - 2023	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	5 020	2 936	147	1 649		9 752
Styret					3 643	3 643
<b>Sum</b>	<b>5 020</b>	<b>2 936</b>	<b>147</b>	<b>1 649</b>	<b>3 643</b>	<b>13 394</b>

\* Bonus utbetalt i 2023 krytter seg til oppnådd resultat 2022

Administrerende direktør har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS  
 Møller Endemid MI AS har administrerende direktør en eierandel på 0,20%.  
 Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingsstørrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på disse vilkår rett til 18 måneders utbetalt.

## Note 4 - Pensjoner

Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Litauen og Latvia. Samtlige ansatte er hjemmehørende i Norge og er ansatt i Møller Eiendom Holding AS, Harbitz Service AS og Medvind Eiendomsservice AS. Foretaket 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 innbetaler til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sparesats er ved 7,1 G (= Folketrygdens Grunnbeløp).

I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utpensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fipoliseoppbygging, og det er dermed ingen fremtidig forpliktelse knyttet til utløst- og barnepensjon utover løpende premiebetalingar.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NIQ. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt 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 flerforetakspensjonsordning 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 premiebetalingar kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Pensjonskostnad	2024	2023
Innskuddspensjon	4 125	3 879
AFP-ordning	931	851
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>5 056</b>	<b>4 730</b>

## Note 6 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

2024	Biler, maskiner og inventar	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	103 106	7 363 212	1 438 250	305 444	4 376	9 214 387
Omregningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12	66	30 134	11 724	585		42 510
<b>Justert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>103 172</b>	<b>7 393 346</b>	<b>1 449 974</b>	<b>306 029</b>	<b>4 376</b>	<b>9 256 897</b>
Tilgang ved oppkjøp i år		230 530	108 000			338 530
Tilgang	8 522	200 563	6 181	399 862	362	615 491
Avgang	(5 173)	(742)	(17 251)	(7 452)		(30 619)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>106 521</b>	<b>7 823 697</b>	<b>1 546 903</b>	<b>698 440</b>	<b>4 738</b>	<b>10 180 299</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	42 682	1 680 140	181 447		2 078	1 906 347
Reklassifisering		(58)	58			0
Omregningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	57	7 753	3 080			10 889
<b>Justert av- og nedskrivning 01.01</b>	<b>42 739</b>	<b>1 687 834</b>	<b>184 585</b>	<b>0</b>	<b>2 078</b>	<b>1 917 236</b>
Tilgang ved oppkjøp i år		33 244				33 244
Avgang avskrivninger - nedskrivninger	(1 853)	(178)	(14 714)			(16 746)
Årets nedskrivning / reversering av tidligere års nedskrivning		8 802	(51 599)	224 646		181 849
Årets avskrivning	14 215	217 451			795	232 460
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>55 100</b>	<b>1 947 153</b>	<b>118 271</b>	<b>224 646</b>	<b>2 873</b>	<b>2 348 043</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>51 421</b>	<b>5 876 544</b>	<b>1 428 632</b>	<b>473 794</b>	<b>1 865</b>	<b>7 832 256</b>

Lineær avskrivningsplan 3-7 år, 50-100 år

10 år



## Note 10 - Skatter

Resultat i resultatregnskapet	2024	2023
Resultat før skattekostnad	(179 525)	(227 550)
Betalbar skatt Norge	3 545	20 939
Betalbar skatt utenland	3 545	21 006
Sum betalbar skatt	(30 817)	(38 090)
Endring i utsatt skatt	(27 272)	(17 082)
Skattekostnad	(152 252)	(210 468)
Årsresultat	15,19 %	7,51 %

Effektive skattesats	22 % av resultat før skattekostnad	(39 496)	(50 062)
Faktisk skattekostnad		(27 272)	(17 082)
Avvik skattekostnad		(12 224)	(32 980)

Finansielle forskjeller	6 752	6 276
Gjennvinn og utbytte 3 %	171	1 304
Resultat i FS	(1 889)	10 961
Avskrivning immovael bygg/goodwill	7 607	15 342
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(460)	(900)
Øvrige poster	2	(4)
Sum	12 224	32 980

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

Poster med midlertidige forskjeller	2024	2023
Kunder og andre fordringer	(3 134)	(2 531)
Værdie driftsmidler	617 528	714 785
Kortsiktig og langsiktig gjeld	(73 134)	(58 894)
Regnskapsmessig avsetninger	(4 752)	55 067
Gjennvinn og tapkonto	55 067	69 002
Utderskudd til fremføring	(57 963)	(13 431)
Avskrevet rentefradrag til fremføring	(6 119)	(6 119)
Latent utbytteskatt - Latvia	39 171	33 303
Sum grunnlag utsatt skatt	566 665	726 116
Norge 22 %	120 071	161 297
Sverige 21,4 %	(1 185)	(3 665)
Litauen 15,0 %	(1 783)	(1 885)
Latvia 25%	9 793	8 326
Netto utsatt skatt	126 897	164 073
Balansført utsatt skattefordel	(2 968)	(5 549)
Balansført utsatt skatt gjeld	129 864	169 623
Balansført netto utsatt skatt	126 897	164 073

Utsatt skatt i balansen medført netto innen de ulike skattekonsen.

## Note 7 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2024	2023
Kostnader driftsmidler (hualeie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	41 914	39 099
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, bop på krav, mm)	80 397	75 515
Sum	122 311	114 613

## Note 8 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskapsnavn	Stemmesandel / eiendel	Baldert verdi 01.01.2024	Tilgang/avgang Balanse	Resultatandel etter skatt 2024	Avskrivning og resultatdel på investering	Motatt Utbytte	Baldert verdi 31.12.2024
Digimoeset Næringspark AS, Ålesund	50,0 %	187 726	10 347	10 347	(1 966)		196 108
Fibre Eiendom AS, Oslo	50,0 %	9 039	96	96			9 135
Viridis Property Holding AS**	60,0 %	95 611	(5 253)	(5 253)			90 357
Herbitzliken Bolig AS, Oslo	50,0 %	(0)					(0)
Resolvent Byrådsenter AS, Lillehammer	31,5 %	36 085	6 624	(2 198)			40 511
Mald Holding AS	50,0 %	8 817	(6 297)	(1 625)			895
M37 Holding AS	50,0 %	53 140	(29 046)	44 919			69 014
Forhuset Oslo AS	50,0 %	515	(391)				124
Sum		390 418	7 139	(32 741)	41 328		406 144

\* Prosjektet er fridriggitt og samvige boliger i prosjektet er overkvent til boligkjøperne i perioden 2019-2020.  
\*\* Viridis Property Holding AS er 60%, men på bakgrunn av aksjonæravtaler har konsernet ikke bestemmende innflytelse. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

Andre fordringer	2024	2023
Mald Holding AS	7 527	
Fc3 Invest AS - Ansvarelig lån	13 629	
Viridis Property Holding AS	20 072	
Digimoeset NP AS - Lån	15 053	
M37 Holding AS	5 342	
Comigli AS - Konvertibelt lån	2 162	
Periodiserte meglearkostnader	11 354	
Periodisert lånerabatt - langsiktig andel	25 559	
Sum andre fordringer	109 697	

## Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

Andre finansinntekter og finanskostnader	2024	2023
Renteinntekter	9 085	7 557
Valutagesvinst	86 008	162 709
Sum netto finansinntekter	95 094	170 266
Finanskostnader		
Annen retekostnad	(231 335)	(199 110)
Garantiavgift på sykkellån	12 267	(12 502)
Andre finanskostnader	(355)	(1 299)
Valutagesvinn	(82 410)	(147 634)
Nettskriving finansielle anleggsmidler	644	(45 053)
Sum netto finanskostnader	(325 723)	(404 429)



## Note 14 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 35,49 millioner kroner. Konsernet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 13,35 millioner kroner. Harbiz Service AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 0,15 millioner kroner. Medvind Eiendomservice AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 0,3 millioner kroner.

## 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>

### Aksjerutbytte

\* 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 over preferanseutbyttet.

Møller Eiendom Holding AS inngår i konsernet Aars AS. Aars AS er morselskap med foretakskontor i Oslo. Konserngrenskepet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

## Note 16 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern	Aksjerkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	1 813 688	2 432 272
Omregningsdifferansen i år			13 168	13 168
Avsatt utbytte			(234 000)	(234 000)
Møntet konsernbidrag			12 498	12 498
Årets resultat			(152 252)	(152 252)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>1 483 102</b>	<b>2 071 686</b>

## Note 17 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	6 012 701	5 104 955
<b>Bokført verdi av eiendeler med pantstillelser:</b>		
Bygninger og tomter	6 976 110	6 612 374
<b>Sum</b>	<b>6 976 110</b>	<b>6 612 374</b>

Land/geografisk område	Pantstillelser	2024	2023
Norge	Byggetomt	6 009 742	5 645 453
Sverige	Byggetomt	744 574	769 832
Balansum	Byggetomt	201 794	197 088
<b>Sum</b>		<b>6 976 110</b>	<b>6 612 374</b>

Konsernet har stilt eiendomsrett som pantstillelser for hele den mestbeholdte gjelden på MNOK 6 019 pr 31.12.2024 (MNOK 5 105 pr 31.12.2023). Møller Eiendom Holding har tilgjenglig eiendomsrett sammen på MNOK 100 pr 31.12.2024 (MNOK 100 pr 31.12.2023) som er sikret ved stillbarvar (konsernbidrag). Pr 31.12.2024 var kasserevidenssummen ubenyttet, noe den også var pr 31.12.2023. Trekk valuta i konsernbidragene var MNOK 0 pr 31.12.2024 (MNOK 0 pr 31.12.2023).

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2024	2023
Utsatt skatt 01.01	164 073	201 831
Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskap m.m.	(6 645)	333
Kursjustering	286	(38 090)
Årets endring utsatt skatt	(30 817)	(38 090)
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>126 897</b>	<b>164 073</b>

Betalbar skatt balanse fremkommer som følger:	2024	2023
Betalbar skatt	3 545	21 007
Skatt vedtorende i tidligere år og forskuddsbetalt skatt utandret	(1 446)	(20 656)
Eiendomsrett	2 940	2 965
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>5 038</b>	<b>3 316</b>

## Note 11 - Investering i aksjer og andeler

Selskapets navn	Stemmer andeler / andeler	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2024	Tilgang / Avgang	Nedskrivning / reversering	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2024
<b>Fonds- og selskapsinvestering</b>							
UREM Real Estate Fund I AS (Uruse)	0,74 %	150 000	10 980		2 105		13 085
Willig Holding AS	5,00 %	356 353	34 731	(34 731)			89 280
Stor-Ohle Eiendom Holding	8,07 %	4 569 593	29 280	60 000			17 208
Trendheim Areal Invest AS	2,00 %	19 779	12 830	1 340	3 038		10 757
REC Fund I AS	2,10 %	127 447	7 211	4 098	(553)		5 000
<b>Venture-investeringer</b>							
Consight AS	3,10 %	426	5 000		(3 945)		150
Modulize AS	3,91 %	222 340	4 095				2 002
Sirk AS (Sirkens)	6,80 %	278	2 002				9 860
Mesh Community AS (MESH)	6,07 %	9 931	2 999				2 999
Sunday Power AS	1,75 %	659	2 999				846
Eycon	0,55 %	2 272 269	546	300			2 002
Realty AS	0,79 %	986	1 001	1 001			2 306
R8 Technologies	0,48 %	63	2 306				644
<b>Sum</b>			<b>122 841</b>	<b>32 008</b>			<b>185 494</b>

Møller Eiendom Norge AS har en ikke bokført forpliktelse overfor REC Fund I AS på MNOK 6,73. Dette er kamouflert, men ikke trukket.

## Note 12 - Kundefordringer

Kundefordringer	2024	2023
Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Aars konsern)	6 635	37 010
Kundefordringer øvrige	16 153	14 310
Avskrevet tap på fordringer	(3 915)	(3 106)
<b>Sum</b>	<b>18 874</b>	<b>48 214</b>

## Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Til gode merverdingitt	5 506	25 822
Forsikringskostnader	83 979	121 456
Andre fordringer konsern (konsernbidrag)	12 498	778
Andre kortsiktige fordringer	(240)	
<b>Sum</b>	<b>101 743</b>	<b>148 056</b>



## Note 18 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

	Rentebærende gjeld - 31.12.2024		Kommittert låneramme		Byggelånsramme		Trekkt på kassekreditt		Trekkt i løp av konsernkonto		Sum	
Kortsiktig rentebærende gjeld			840 712	250 000	284 429						1 375 141	
Langsiktig rentebærende gjeld			4 295 784	350 000							4 645 784	
<b>Sum</b>			<b>5 136 495</b>	<b>600 000</b>	<b>284 429</b>						<b>6 020 924</b>	
<b>Forfall</b>												
Forfall under 1 år			840 712	250 000	284 429						1 375 141	
Forfall mellom 1 og 5 år			4 295 784	350 000							4 645 784	
Forfall over 5 år												
<b>Sum</b>			<b>5 136 495</b>	<b>600 000</b>	<b>284 429</b>						<b>6 020 924</b>	
Kommittert låneramme			5 136 495	1 400 000	350 000	100 000					6 986 495	
Ubenyttet kommitterte lånerammer*				800 000	65 571	100 000					965 571	

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid.

Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde 8,2 millioner kroner pr. 31.12.24.

Kortsiktig rentebærende gjeld består i hovedsak av lån på 1 365,5 millioner med forfall i desember 2025. Arbeidet med refinansiering av denne gjelden er påbegynt. Dialogen med bank er positiv, og vi anser refinansieringsrisikoen som lav.

	Rentebærende gjeld - 31.12.2023		Kommittert låneramme		Byggelånsramme		Trekkt på kassekreditt		Trekkt i løp av konsernkonto		Sum	
Kortsiktig rentebærende gjeld			533 807		350 000						533 807	
Langsiktig rentebærende gjeld			4 321 148	250 000							4 571 148	
<b>Sum</b>			<b>4 854 955</b>	<b>250 000</b>							<b>5 104 955</b>	
<b>Forfall</b>												
Forfall under 1 år			533 807								533 807	
Forfall mellom 1 og 5 år			4 321 148	250 000							4 571 148	
Forfall over 5 år												
<b>Sum</b>			<b>4 854 955</b>	<b>250 000</b>							<b>5 104 955</b>	
Kommittert låneramme			4 854 955	1 500 000	350 000	100 000					6 804 955	
Ubenyttet kommitterte lånerammer*				1 250 000	350 000	100 000					1 700 000	

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid.

Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde pr. 31.12.24 11,6 millioner kroner.

Alle konsernets lån ligger i morselskapet Møller Eiendom Holding AS, bortsett fra datterselskaper i Baltikum, som 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 vedrørende gjeldsandel og rentedeckingsgrad (finansielle covanants). Kravene er opplyst per 31.12.2024.

Møller Eiendom Holding AS finansierer flesteparten 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.

### Kreditt risiko

Møller Eiendom har betydelige leienettverk 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 top på krav vært lave.

### Likviditetsrisiko

Møller Eiendom opererer i en kapitalkrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefølle er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leienettverk 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 ubenyttede kommitterte nettkraver for å sikre tilgang på finansiering når behov oppstår. Arbeidet med refinansiering av gjeld som forfaller neste 12 mnd er påbegynt. Dialogen med bank er positiv og vi anser refinansieringsrisikoen som lav. Likviditetsrisikoen anses derfor som lav.

### Rentersisiko

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

Selskaps finansiering er basert på flytende rente. Det er inngått rentesikringsavtaler 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 derivatet ikke balanseføres og endring i markedsverdi ikke resultatføres. Tidspunkt for fastsettelse av det flytende rentebetalingen i sikringskontraktene er tilpasset rulleringene av underliggende lån. Avtalen 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. 31.12.2024 sikret rentesikringsavtalene 7,3 % av selskaps utestående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 4,6 % inkl margin med rentedurasjon på 4,4 år pr. 31.12.2024. Det er 2024 akkumulert byggesluser på totalt MNOK 20,4, som i sin helhet gjelder norske datterselskaper i 2023 ble det akkumulert byggesluser på til sammen MNOK 9,6).

### Rentesderivater

Under følger en oppsummering av selskaps rentesikringskontrakter pr. 31.12.2024.

Samtliges rentesderivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiforandring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2024
Møller Eiendom Holding AS	4 400 000	NOK	2,42 %	5,9	304 578

Valutarisiko	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Slutt dato	Markedsverdi 31.12.2023
Møller Eiendom sier 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. Blide interne fordringer og terminkontraktene markedsføres løpende (markerto-marked). Ved årskiftet var totalt sikret beløp henholdsvis MSEK 415 og MEUR 1,5 med terminkontrakt, og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 12. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet per 31.12.2024.	FX Swap	SEK	415 000	1,013	31/01/2025	(7 258)
	FX Swap	EUR	1 500	11,699	31/01/2025	(145)
						<b>(7 403)</b>

> 31

< 30



## Note 19 - Nærstående parter

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

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonsart	2024	2023
Møller Mobility Group og øvrige selskaper i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	316 905	288 005
Møller Mobility Group AS	HR, andral konsolideringsprogram, post og innkjøp	371	27
Møller Synergj AS	Kjøp av regnskaps tjenester med mer	3 184	2 974
Møller Digital AS	Kjøp av IT-tjenester	15	62
<b>Fordringer på nærstående parter</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	6 635	37 010
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Konsensbedring	12 488	4 981
M37 Holding AS	Langsiktig lån	5 942	13 271
Mafro Holding AS	Langsiktig lån	21 156	
Vindis Property Holding AS	Langsiktig lån	29 072	
Digemeset Næringspark	Langsiktig lån	15 053	
<b>Gjeld til nærstående parter</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Leverandørgjeld	1 638	1 865

## Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påkjøpte renter	39 567	36 432
Påkjøpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	120 072	81 366
Feriepenger og påkjøpt lønn	8 072	7 754
Annen kortsiktig gjeld	24 855	24 666
<b>Sum</b>	<b>193 167</b>	<b>150 218</b>

## Note 21 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har i 2024 solgt følgende eiendommer:

Selskap	Salgstidspunkt	Vedertag aksjer	Vedertag eiendomsverdi	Gjenvinst/tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Stadi, Latvia	19/03/2024	-	1 856	158	-	-	-
Tarjaleis pagasts, Latvia	18/06/2024	-	401	-64	-	22	22
Rigas iela, Latvia	29/08/2024	-	198	-36	-	22	22
<b>Sum</b>			<b>2 454</b>	<b>58</b>		<b>44</b>	<b>44</b>

Konsernet har i 2024 kjøpt følgende eiendomselskaper:

Selskapsnavn	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Kjøpris aksjer	Kjøpris doms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Nye Møllergata 1 AS	100 %	31/05/2024	307 632	12	12	(-6)	4
<b>Sum</b>			<b>307 632</b>		<b>12</b>	<b>(-6)</b>	<b>4</b>

Konsernet har investert totalt MKOK 648,8 i eksisterende eiendomsportefølle, hvorav MKOK 338,7 knytter seg til fondgjeldslikviditet av et logistikknettverk i Drammen, og MKOK 190,3 knytter seg til prosjekter i Møllergata-porteføllen.

Konsernet hadde ingen betydelige transaksjoner i 2023.

## Note 22 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2024 har selskapet solgt en tomt i Latvia, tillegg til et bilanlegg i Jønsberg og et kombinert handels- og kontobygg i Bergen. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024, som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

## Note 23 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er det konsensus blant de fleste makroøkonomer om at veksten i norsk økonomi skal utle fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5%, sluttet av mars, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året.

Kombinert med et veltungende marked for fremmedkapital bereder det grunn for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringsmarkedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapsinntektene. Til tross for en krevende markedsituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat, for skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen

er sterk. Økt kjøpekraft som følge av realloansøket og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebasis, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer konsernet å levere gode resultater også i 2025.

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



## Resultat - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2023
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>		
Andre driftsinntekter	2	59 681
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Lønn- og andre personalkostnader	3,4	87 691
Avskrivninger	5	4 621
Andre driftskostnader	6	27 979
<b>FINANSPOSTER</b>		
Inntekter på investering i datterselskaper	7	131 317
Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	8	169 132
Netto finansinntekte	9	99 807
Netto finanskostnader	9	(334 722)
<b>Skatter</b>	10	(1 186)
Disponering i Møller Eiendom Holding AS;		
Avsatt utbytte		234 000
Oversført til / fra annen egenkapital		(289 823)
Disponent		(46 822)
		3 737

MØLLER  
EIENDOM

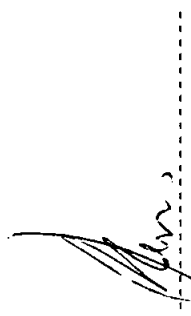
> 35





## Balanse pr 31.12 - Morselskap


Beløp: 1 000 kroner		2023
<b>MØLLER EIENDOM HOLDING AS</b>		
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	
Utsatt skatteforfall	10	-
Andre immaterielle eiendeler	5	2 298
<b>Anlegg under utførelse</b>		
Driftsøstø, inventar, maskiner	5	17 055
<b>Investering i datterselskap</b>		
Lån til konsesjonselskap	7	2 503 971
	8	3 674 658
<b>Kundefordringer</b>		
Andre fordringer	11	1 162
Fordringer på konsesjonselskap	8	25 661
Bankinnskudd og kontanter	12	151 474
		51 954
<b>EGENKAPITAL</b>		
Aksjekapital	13, 14	26 317
Overkurs	14	592 268
Annens egenkapital	14	15 256
<b>GJELD</b>		
Utsatt skatt	10	4 065
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		
Gjeld til konsesjonselskap	15	4 571 148
	8	475 014
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		
Leverandørgjeld	16	2 724
Skyldige offentlige avgifter	15	7 947
Utbytte	16	225 000
Annens konsolideert gjeld	15	58 324
Kontisklig del av langsiktig gjeld	15	450 000
Gjeld til konsesjonselskaper	8	259

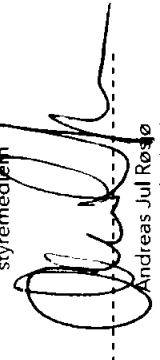
Oslo, 23. april 2025  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

  
Harald Møller  
styrets leder

  
Jon Morten Møller  
styremedlem

  
Roar Sandnes  
styremedlem

  
Nina Kathrine Hammerstad  
styremedlem

  
Andreas Jul Røed  
administrerende direktør



## Note 1 Regnskapsprinsipper - Morselskap

**Grunnleggende regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis 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 opptjent og kostnader sammenstilles med oppjente inntekter.

**Klassifisering av eiendeler og gjeld**  
Varer, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonstidspunktet, 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 anleggsmiddel 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 or-

dinære 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 uttrekning 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 givende 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.

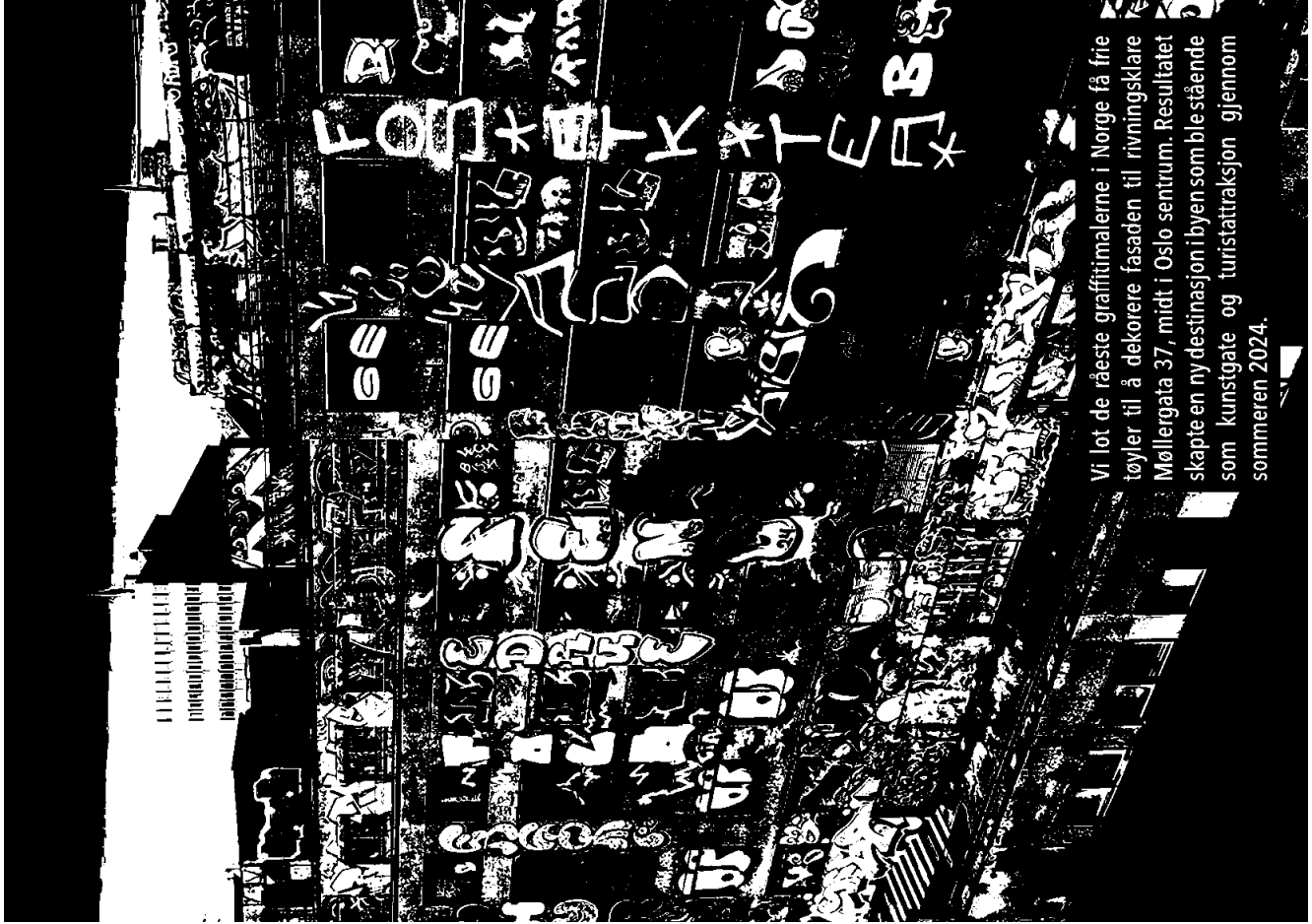
**Kundefordringer og andre fordringer**  
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen med fordringenes pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

**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

## Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

Note	2023
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	
Resultat før skattekostnad	4 923
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	(131 317)
Avskrivninger / nedskrivninger	4 621
Grensnær / tap ved salg av anleggsmidler	(1 000)
<b>Egenfinansiering</b>	
Endring kundefordringer	(122 772)
Endring leverandører	(199)
Endring andre poster	(183)
	(11 912)
	(11 872)
	6 679
	(92 030)
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>	
Innbetaling ved oppvek av ny langsiktig gjeld	1 240 000
Innbetaling ved oppvek av ny kortsiktig gjeld	(2 250)
Utbetalinger ved nebbetaling av langsiktig gjeld	(1 534)
Gjeld til konsernselskap	(280 000)
Utbetaling av utbytte	(855 000)
Utbetalinger ved nebbetaling av kortsiktig gjeld	
	(131 072)
	183 026
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>	
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>	
Likviditetsbeholdning 01.01	
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:	
Betalingsmidler	51 954



Vi lot de råeste graffitimalerne i Norge få frie tøyler til å dekorere fasaden til rivingsklare Møllergata 37, midt i Oslo sentrum. Resultatet skapte en ny destinasjon i byen som ble stående som kunstgate og turistattraksjon gjennom sommeren 2024.

## 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.

## Kontantstrømoppstilling

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

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. Gjeldende skattesats i Norge er 22%.

Utsatt skatt på skatteøkende midlerlige forskjeller knyttet til investeringer i datter-selskap innregnes, med unntak av når det er sannsynlig at den midlerlige forskjellen ikke vil reversere i uoverskuelig fremtid.

## Pensjoner

Selskapet har kollektive innskuddsbaserte pensjonsforsikringer. Innskuddspensjon kostnadsføres løpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler en viss prosentandel av den ansattes lønn til forsikringselskape. 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 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.



## Noter - Morselskap

De påfølgende notene gjelder morselskapet, Møller Eiendom Holding AS.

Alle tall er oppgitt i 1 000 kr.

Alle balanse tall er per 31.12.

### Note 2 - Driftsinntekter

Andre driftsinntekter	2024	2023
Disposisjonsbonor	55 277	49 309
Gjennvinningsinntekter	124	1 000
Andre driftsinntekter	8 211	9 371
<b>Sum</b>	<b>63 612</b>	<b>59 681</b>

Av disposisjonsbonor er 0,4 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,3 millioner kroner til baltiske selskaper.

Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

### Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2024	2023
Lønninger	73 577	59 638
Arbeidsgevinst	13 950	14 432
Pensjonskostnader	4 858	4 156
Andre personalkostnader	8 178	9 465
<b>Sum</b>	<b>100 562</b>	<b>87 691</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk

Lån til ansatte

Lån til ledende ansatte og styret

42,6

38,3

Honorarer til revisor (ekskl. mva)

Revisjon	371	493
Andre attestasjonstjenester	232	146
<b>Sum</b>	<b>603</b>	<b>639</b>

For spesifisering av ytelser til ledende ansatte, se note 4 i konsernregnskapet.

### Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning.

Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knakpunktet mellom lav og høy sparesats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utørepensjon og barnpensjon. Disse dekningene har ikke fripolisoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til utøre- og barnpensjon utover løpende premiebetalingar. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NIHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et tilsvar til 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 flerforetaks pensjonsordning 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 premiebetalingar kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

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

	Anlegg under utførelse	Biler, maskiner og inventar	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>	<b>90</b>	<b>21 920</b>	<b>4 376</b>	<b>26 386</b>
Tilgang	(90)	7 147	132	7 189
Avgang		(4 131)		(4 131)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>0</b>	<b>24 936</b>	<b>4 508</b>	<b>29 444</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>	<b>0</b>	<b>4 865</b>	<b>2 078</b>	<b>6 943</b>
Avgang akt avskrivninger/ nedskrivninger		(1 489)		(1 489)
Årets avskrivning		4 516	782	5 298
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>0</b>	<b>7 892</b>	<b>2 860</b>	<b>10 753</b>
<b>Balansert verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>17 044</b>	<b>1 647</b>	<b>18 691</b>
Lineær avskrivningsplan		3-5 år	5 år	

### Note 6 - Andre driftskostnader

Kostnader driftsmidler (hushold, strøm, veksthold, bilkostnader, med mer)	10 711	8 411
Acm-kostnader (IT-tjenester, regnskapsprogrammer, mm) *	6 257	6 642
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	14 497	12 926
<b>Sum</b>	<b>31 464</b>	<b>27 979</b>

\* Møller Eiendom Holding sin hovedsakeligste er Aars AS. Selskapet kjøper administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet til markedsbaserte betingelser, se også note 8.

## Note 7 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Investeringer	Foretning- slekt	Eier-/ stemmeand- del	Egenkapital 31.12.2024	Årsresultat 2024	Bokført verdi
<b>Selskaps navn:</b>					
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100 %	3 538 459	(113 943)	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100 %	485 942	16 226	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100 %	32 988	1 723	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100 %	180 182	(5 336)	111 426
			<b>4 236 591</b>	<b>(101 330)</b>	<b>2 503 971</b>

Inntekter:	2024	2023
Konsensbidrag fra øvrige konsernselskaper	49 468	131 317
<b>Sum</b>	<b>49 468</b>	<b>131 317</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 8 - Nærstående parter

Meiløvere med nærstående	2024	2023
Fordringer på konsernselskaper konsernkontoordning	4 450 028	3 674 658
<b>Langiktig fordring på konsernselskaper</b>	<b>4 450 028</b>	<b>3 674 658</b>
Kundefordringer, konsern	20 370	20 157
Ancie fordringen, konsern, konsensbidrag	51 591	131 317
<b>Konsolidert fordring konsernselskaper</b>	<b>71 961</b>	<b>151 475</b>
Gjeld til konsernselskaper konsernkontoordning	559 525	475 014
<b>Langiktig gjeld til konsernselskaper</b>	<b>559 525</b>	<b>475 014</b>
Lavrentgjeld, konsern	1 597	259
<b>Konsolidert gjeld til konsernselskaper</b>	<b>1 597</b>	<b>259</b>

Transaksjoner med nærstående	2024	2023	
<b>Selskap</b>	<b>Transaksjonsart</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Diverse konsernselskaper	Deponthonorari til konsernselskaper	55 277	49 309
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, lisensier, post og innkjøp	309	27
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapsprogramer med mer	3 184	2 974
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefon tjenester	15	62
Diverse konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	225 793	169 132

Møller Eiendom Holding AS er administrator for konsernets konsernkontoordning. Selskapsens i ordningen er solidærisk ansvarlig for netto gjelden som trekkes. Fordringer og gjeld mellom selskaper i konsernet renebelastes til markedsmessige betingelser.

Årets pensjonskostnad til tiltruede og usikrede pensjoner	2024	2023
Innskuddspensjon	3 927	3 421
AFP-ordning	931	734
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>4 858</b>	<b>4 156</b>

## Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteanntekter	4 568	5 536
Valutagevinst	52 124	94 271
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>56 692</b>	<b>99 807</b>
Annen rentekostnad	(246 919)	(205 682)
Valutetap	(59 088)	(116 406)
Andre finanskostnader, netto	(1 333)	(129)
Garanti/provisjon synskriftslån	(12 027)	(12 502)
<b>Sum netto finanskostnader</b>	<b>(318 146)</b>	<b>(334 722)</b>

## Note 10 - Skatter

Slutt i resultatregnskapet	2024	2023
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(59 926)</b>	<b>4 923</b>
Betalt skatt		
Endring i utsatt skatt	(13 104)	1 186
<b>Skattekostnad</b>	<b>(13 104)</b>	<b>1 186</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>(44 822)</b>	<b>3 737</b>

Effektiv skattesats	21,9 %	24,1 %
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	(13 184)	1 083
Faktisk skattekostnad	(13 104)	1 186
<b>Avvik skattekostnad</b>	<b>(80)</b>	<b>(103)</b>

Permanente forskjeller	80	103
<b>Sum</b>	<b>80</b>	<b>103</b>

### Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller	2024	2023
Værges driftsmidler	2 083	2 894
Finansielle instrumenter (valutakontrakter)	650	15 584
Underskudd til fremføring	(43 817)	
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>(41 085)</b>	<b>18 478</b>

Netto utsatt skatt	2024	2023
Balansført utsatt skatteforlied	(9 039)	4 065
Balansført utsatt skatt gjeld	(9 039)	4 065
<b>Balansført netto utsatt skatt / - utsatt skatteforlied</b>	<b>(9 039)</b>	<b>4 065</b>

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

Utsatt skatt 01.01	4 065	2 579
Årets endring utsatt skatt	(13 104)	1 186
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>(9 039)</b>	<b>4 065</b>

## Note 11 - Andre fordringer

Andre kortlagede fordringer	2024	2023
Forskjuddede kostnader / pålept inntekt	16 243	25 150
Andre kortlagede fordringer	-	511
<b>Sum</b>	<b>16 243</b>	<b>25 661</b>

## Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 17,76 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatterest med 13,35 millioner kroner.

## Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Holding AS består av 38 815 aksjer pålydende kr 670 og er fordelt som følger:

Aksjonær 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 smlet 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 på [www.aars.no](http://www.aars.no).

## Note 14 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2024	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	15 256	633 840
Årets resultat		(46 822)	(46 822)	(46 822)
Avsett utbytte		(234 000)	(234 000)	(234 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>(265 567)</b>	<b>353 018</b>

## Note 15 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

Alle konsernets lån i Norge ligger i morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, mens datterselskapsene i Balikum er finansiert med separate pantelån med garanti fra morselskapet.

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2024	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglån	Kassekreditt-ramme	Sum
Kortlidd rentebærende gjeld	830 000	250 000	284 429		1 364 429
Langsiktig rentebærende gjeld	4 156 417	350 000			4 506 417
<b>Sum</b>	<b>4 986 417</b>	<b>600 000</b>	<b>284 429</b>		<b>5 870 846</b>
<b>Forfall</b>					
Forfall under 1 år	830 000	250 000	284 429		1 364 429
Forfall mellom 1 og 5 år	4 156 417	350 000			4 506 417
Forfall over 5 år					
<b>Sum</b>	<b>4 986 417</b>	<b>600 000</b>	<b>284 429</b>		<b>5 870 846</b>

Låneramme	4 986 417	1 400 000	350 000	100 000	6 836 417
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		800 000	65 571	100 000	965 571

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid. Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde 8,2 millioner kroner pr. 31.12.24.

Kortlidd rentebærende gjeld består av lån på 1 365,5 millioner med forfall i desember 2025. Arbeidet med refinansiering av denne gjelden er påbegynt. Dialogen med bank er positiv, og vi anser refinansieringsrisikoen som lav.

Rentebærende gjeld - 31.12.2023	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglån	Kassekreditt-ramme	Sum
Kortlidd rentebærende gjeld	450 000				450 000
Langsiktig rentebærende gjeld	4 332 750	250 000			4 582 750
<b>Sum</b>	<b>4 782 750</b>	<b>250 000</b>			<b>5 032 750</b>

Forfall	Forfall under 1 år	Forfall mellom 1 og 5 år	Forfall over 5 år	Sum
	450 000			450 000
	4 332 750	250 000		4 582 750
<b>Sum</b>	<b>4 782 750</b>	<b>250 000</b>		<b>5 032 750</b>

Låneramme	4 782 750	1 500 000	350 000	100 000	6 732 750
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 250 000	350 000	100 000	1 700 000

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid. Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde pr. 31.12.23 11,6 millioner kroner.

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskapsene i Norge, Sverige og Balikum. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskapsregnskapet utgjør MNOK 6 976 pr. 31.12.2024.

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

For lånerne er det satt krav til finansielle nøkkeltall vedvarende gjeldsandel og rentedeckningsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2024.

Møller Eiendom Holding AS finansierer flesteparten av datterselskapsene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap som har netto inestående 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 18 til konsernselskapet for detaljer rundt kreditt-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr. 31.12.2024.

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Pålepte renter	39 567	36 432
Pålepte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	21 039	14 789
Forpøngjer og pålagt korn	7 692	7 102
<b>Sum</b>	<b>68 299</b>	<b>58 324</b>

## Note 17 - Hendelser etter balansedagen

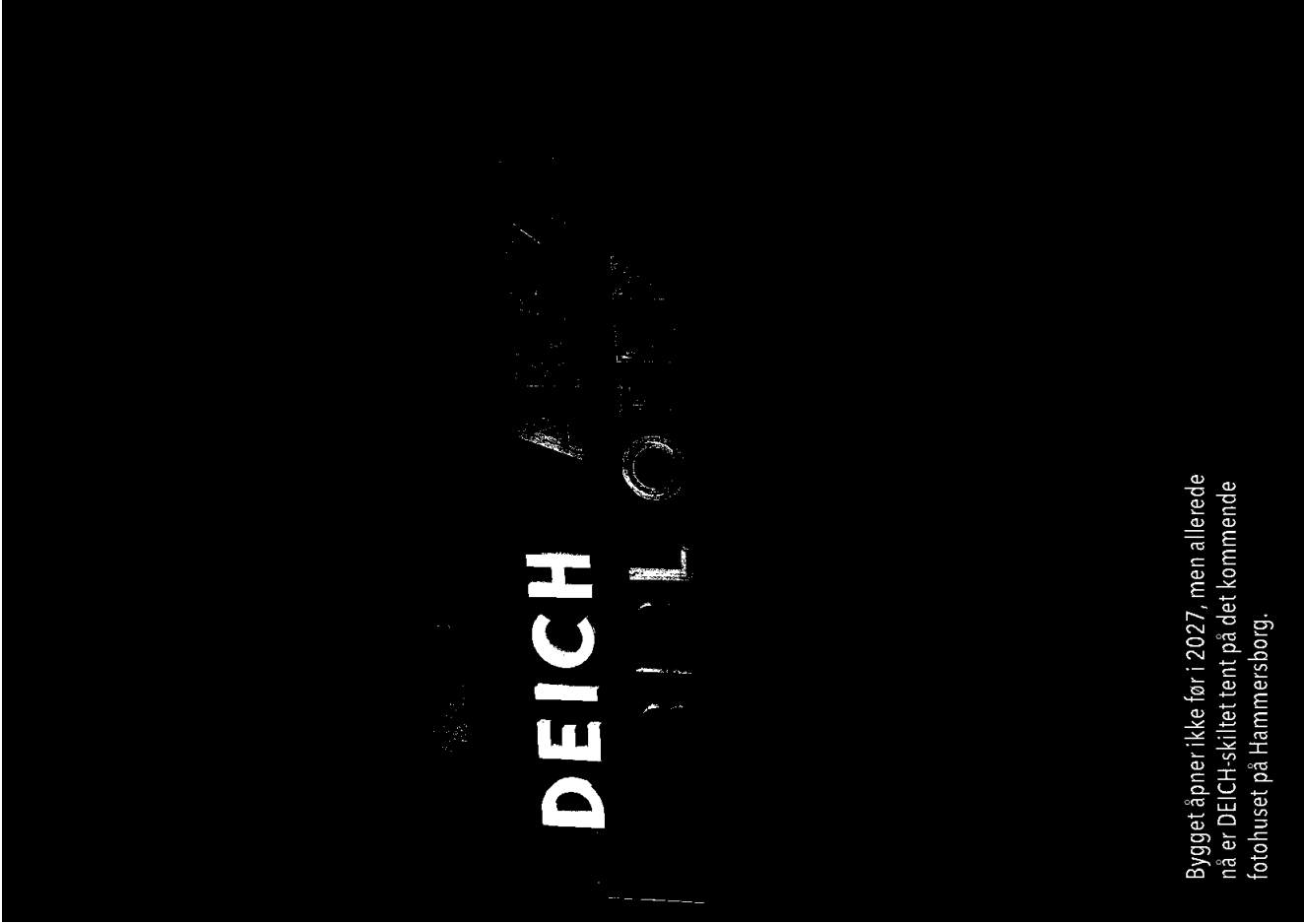
Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

## Note 18 - Fremtidig utvikling

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

Selskaps fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskaps leietekter. I tross for en krevende markedsituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat for skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen er sterk. Økt kjøpskraft som følge av realloansvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebank, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer konsernet å levere gode resultater også i 2025.

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



Bygget åpner ikke før i 2027, men allerede nå er DEICH-skiltet tent på det kommende fotohuset på Hammersborg.



## Selskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.2024

ORG.NR

### Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

928301931

Alfseveien Næringsbygg AS	919 027 118	Jemtreken Næringsbygg AS	990 638 225
Anne Gaborgs Plass 4 AS	923 942 106	Kanalregien 3 Næringsbygg AS	917 212 406
Baldemoen AS	814 349 322	Kjørlighetsstien Næringsbygg AS	918 180 427
Baldersgate 28 AS	916 393 024	Kokstadsveien Næringsbygg AS	992 883 618
Billingstadellets Næringsbygg AS	917 210 217	Kokstadsveien 31 AS	994 397 915
Bygdey Alle 4 AS	898 366 162	Kollveien 1 AS	922 769 877
Dreih AS	833 051 482	Laraveien Forretningsbygg AS	994 531 573
Drammen Kabeinvest AS	921 563 027	Laraveien Logistikkpark AS	998 366 283
Drammensveien 35 AS	990 260 850	Laraveien Logistikkpark AS	990 638 292
Enebakveien Næringsbygg AS	917 212 805	Lille Frogner alle 8a AS	920 847 617
Fouze Forretningsbygg AS	997 991 621	Lufsløysveien Næringsbygg AS	990 638 195
Fossveien 4 AS	922 769 478	Lufsløysveien 41 AS	990 591 199
Frysløysveien 31 Tomteselskap AS	914 349 311	Mechwind Eiendomservice AS	926 325 787
Gran Boligbygg AS	992 052 864	Møller Hyllelskap 9 AS	926 325 701
Gran Eiendomsutvikling AS	987 015 020	Møller Hyllelskap 12 AS	933 051 579
Grensveien Næringsbygg AS	992 047 836	Møllergata 4 AS	997 456 661
Harbitz Cowork AS	923 134 042	Møllergaten 6-8 AS	995 338 602
Harbitz Service AS	823 133 812	Møllergata 12 AS	995 727 625
Harbitz Torg AS	962 097 901	Nye Møllergata 1 AS	927 300 346
Harbitz Torg Banehege AS	917 789 002	Oslo Negativ AS	926 325 655
Harbitz Torg Handel AS	917 788 871	Smedestramoen Handelshus AS	991 872 361
Harbitz Torg Parkering AS	917 788 766	Solbergkysset AS	989 865 706
Harbitz Ulleidal AS	923 134 050	Svend haugs gate 9 AS	917 902 410
Halsveingen 13 AS	998 366 267	Svend Haugs gate 11, 13 og 15 AS	927 386 882
Halsveingen 15 AS	992 670 541	Tungallela Næringsbygg AS	914 349 559
Halsvillen utvikling AS	998 366 291	Vassbotnen 17 AS	922 769 893
Hvannabøen Næringsbygg AS	917 212 813	Vassbotnen 6 AS	922 769 885
Ingvald Ystgaardsvet Næringsbygg AS	917 212 414	Økerveien 94 AS	992 038 896
Javallaten Næringsbygg AS	817 212 353	Åsveien Næringsbygg AS	917 210 039

### Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Møller Fastigheter Sverige AB	Magnættatet 6 AB
Gjuteriet 16 AB	Møller Fastigheter i Fyrislund KB
Gustafsberg 1 AB	Møller Fastigheter i Fyrislund KB AB
Försäljaren 3 AB	Møller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB
Lindeshyttan 7/3 AB	Skogem 7 AB
Narven 9 AB	Tranan 2 AB
Nyisan 2 AB	Tranan 2 AB

### Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Latvia	Erzensteina 6 SIA	Latvia	Mūkupurva 1 SIA
Latvia	Kraista 54 SIA	Latvia	Ulnana 115 SIA
Litauen	Møller Realty UAB	Latvia	Zvaigznu 11 SIA
Litauen	Møller Realty UAB		

### Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Latvia	Møller Real Estate SIA	ORG.NR	
Latvia	Ulnana 86 SIA	999 633 773	Digimnest Namingsskap AS (50%)
Litauen	Savanonu Prospektas 220 UAB	914 163 471	Mato Holding AS (80%)
		989 510 983	M37 Holding AS
		912 977 609	Fotbhuset Oslo AS

Fabro Eiendom AS (50 %)	999 633 773	ORG.NR	994 109 464
Harbitzleien Belg AS (50%)	914 163 471		925 508 446
Rosenlund Bydelscenter AS (31,54 %)	989 510 983		920 044 778
Viridis Property Holding AS (60%)	912 977 609		933 051 560



## 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 regnskapskikk 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 selskaps 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-23 21:43



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultat og kontantstrømsoppstilling 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 2024, resultat og kontantstrømsoppstilling 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 selskaps finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet i samsvar med kravene 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-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsberetningen 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

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



M

**Møller Eiendom Holding AS**  
Bygdøy Allé 4  
N-0257 Oslo