



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	592 510	511 519
Sum inntekter		592 510	511 519
Kostnader			
Avskrivning	3	438 804	436 730
Annen driftskostnad	4, 5	2 926 179	1 742 060
Sum kostnader		3 364 983	2 178 790
Driftsresultat		-2 772 473	-1 667 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	28 495 266	678 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 757 048	45 657
Annen finansinntekt	7	329 789	87 395
Sum finansinntekter		30 582 103	678 633 052
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	4 210 000	-10 866 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	939 214	3 543 311
Annen finanskostnad	7, 7	75	404
Sum finanskostnader		5 149 289	-7 322 285
Netto finans		312 900 822	717 140 837
Ordinært resultat før skattekostnad		310 128 349	715 473 566
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-47 305	2 688 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		310 175 654	712 785 151
Årsresultat		310 175 654	712 785 151
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	12		9 854 927
Overføringer annen egenkapital	12	310 175 654	702 930 224
Sum overføringer og disponeringer		310 175 654	712 785 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	891 424	844 119
Sum immaterielle eiendeler		891 424	844 119
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 352 145	15 535 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	11 245	14 312
Sum varige driftsmidler		15 363 390	15 549 943
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 15	3 146 081 428	3 118 905 478
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 6	436 741 969	462 986 695
Investeringer i aksjer og andeler	9	151 495 499	97 355 204
Andre fordringer	10	12 497 746	4 436 456
Sum finansielle anleggsmidler		3 746 816 642	3 683 683 833
Sum anleggsmidler		3 763 071 456	3 700 077 895
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 195 954	375 713
Andre fordringer	11	98 162 649	88 348 460
Sum fordringer		99 358 603	88 724 173
Sum omløpsmidler		99 358 603	88 724 173
SUM EIENDELER		3 862 430 059	3 788 802 068

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	10 999 999	10 999 999
Overkurs	12	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	12	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		2 329 996 114	2 329 996 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 529 517 103	1 219 341 450
Sum opptjent egenkapital		1 529 517 103	1 219 341 450
Sum egenkapital		3 859 513 217	3 549 337 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14		224 591 351
Sum annen langsiktig gjeld			224 591 351
Sum langsiktig gjeld		0	224 591 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 964 902	1 291 630
Skyldige offentlige avgifter		9 988	
Annen kortsiktig gjeld	11	941 952	13 581 523
Sum kortsiktig gjeld		2 916 842	14 873 153
Sum gjeld		2 916 842	239 464 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 862 430 059	3 788 802 068



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500875

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	592 510	511 519
Sum inntekter		592 510	511 519
Kostnader			
Avskrivning	3	438 804	436 730
Annen driftskostnad	4, 5	2 926 179	1 742 060
Sum kostnader		3 364 983	2 178 790
Driftsresultat		-2 772 473	-1 667 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	28 495 266	678 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 757 048	45 657
Annen finansinntekt	7	329 789	87 395
Sum finansinntekter		30 582 103	678 633 052
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	4 210 000	-10 866 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	939 214	3 543 311
Annen finanskostnad	7, 7	75	404
Sum finanskostnader		5 149 289	-7 322 285
Netto finans		312 900 822	717 140 837
Ordinært resultat før skattekostnad		310 128 349	715 473 566
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-47 305	2 688 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		310 175 654	712 785 151
Årsresultat		310 175 654	712 785 151
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	12		9 854 927
Overføringer annen egenkapital	12	310 175 654	702 930 224
Sum overføringer og disponeringer		310 175 654	712 785 151



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	891 424	844 119
Sum immaterielle eiendeler		891 424	844 119

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 352 145	15 535 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	11 245	14 312
Sum varige driftsmidler		15 363 390	15 549 943

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6, 15	3 146 081 428	3 118 905 478
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 6	436 741 969	462 986 695
Investeringer i aksjer og andeler	9	151 495 499	97 355 204
Andre fordringer	10	12 497 746	4 436 456
Sum finansielle anleggsmidler		3 746 816 642	3 683 683 833

Sum anleggsmidler		3 763 071 456	3 700 077 895
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	1 195 954	375 713
Andre fordringer	11	98 162 649	88 348 460
Sum fordringer		99 358 603	88 724 173

Sum omløpsmidler		99 358 603	88 724 173
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		3 862 430 059	3 788 802 068
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12	1 529 517 103	1 219 341 450
Sum opptjent egenkapital		1 529 517 103	1 219 341 450
Sum egenkapital		3 859 513 217	3 549 337 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14		224 591 351
Sum annen langsiktig gjeld			224 591 351
Sum langsiktig gjeld		0	224 591 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	1 964 902	1 291 630
Skyldige offentlige avgifter		9 988	
Annen kortsiktig gjeld	11	941 952	13 581 523
Sum kortsiktig gjeld		2 916 842	14 873 153
Sum gjeld		2 916 842	239 464 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 862 430 059	3 788 802 068



Organisasjonsnr: 928 301 931
MØLLER EIENDOM NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
4

Lønn og ytelser

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

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74374.00	31719.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	67375.00	44550.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	141749.00	76269.00

Note



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Bygdøy Allé 4 AS	100.00%	100.00%	166407229.00	4665061.00
Forus	100.00%	100.00%	8863731.00	379277.00
Forretningsbygg AS				
Gran Boligbygg AS	100.00%	100.00%	123082.00	-145952.00
Gran	100.00%	100.00%	9103154.00	-239069.00
Eiendomsutvikling AS				
Grenseveien	100.00%	100.00%	76502836.00	9022959.00
Næringsbygg AS				
Jernkroken	100.00%	100.00%	10904972.00	1131068.00
Næringsbygg AS				
Kokstadveien	100.00%	100.00%	41196799.00	4091587.00
Næringsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	15943748.00	4130012.00
Forretningsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	23892809.00	10923088.00
Logistikkpark AS				
Littleåsveien	100.00%	100.00%	22729970.00	1961483.00
Næringsbygg AS				
Møller Eiendom	100.00%	100.00%	531595983.00	-9653922.00
Skøyen Holding AS				
Møllergata 4 AS	100.00%	100.00%	30593263.00	9005392.00
Smestadmoen	100.00%	100.00%	5972158.00	21436.00
Handelshus AS				
Solbergkrysset Ås AS	100.00%	100.00%	122987082.00	8692419.00
Baldermoen AS	100.00%	100.00%	30467057.00	-3685499.00
Frysjaveien 31	100.00%	100.00%	6207978.00	-216490.00
Tomteselskap AS				
Tungasletta	100.00%	100.00%	22822666.00	2277350.00
Næringsbygg AS				
Haslevangen 15 AS	100.00%	100.00%	54606756.00	762285.00
Økernveien 94 AS	100.00%	100.00%	174019940.00	9137590.00
Billingsstadsletta	100.00%	100.00%	9664281.00	6908143.00
Næringsbygg AS				
Enebakkveien	100.00%	100.00%	15631506.00	7631373.00
Næringsbygg AS				
Hvamstubben	100.00%	100.00%	5798184.00	4844190.00
Næringsbygg AS				
Ingvald Ystgaardsvei	100.00%	100.00%	18909880.00	6780766.00
Næringsbygg AS				
Janaflaten	100.00%	100.00%	19096590.00	2717290.00
Næringsbygg AS				



Kanalveien 3	100.00%	100.00%	12077267.00	3591110.00
Næringsbygg AS				
Kjærlighetsstien	100.00%	100.00%	4268969.00	385671.00
Næringsbygg AS				
Åsveien Næringsbygg	100.00%	100.00%	9881411.00	3176415.00
AS				
Møllergata 6-8 AS	100.00%	100.00%	25229780.00	4375397.00
Haslevangen 13 AS	100.00%	100.00%	3054890.00	-391611.00
Haslevollen	100.00%	100.00%	7693192.00	-294949.00
Utvikling AS				
Alfasetveien	100.00%	100.00%	65085080.00	-3983950.00
Næringsbygg AS				
Leiraveien	100.00%	100.00%	6524618.00	7015168.00
Logistikkbygg AS				
Møllergata 12 AS	100.00%	100.00%	2283672.00	-38985.00
Lille Frogner alle	100.00%	100.00%	6629999.00	-52828.00
8a AS				
Balders gate 28 AS	100.00%	100.00%	48231409.00	-1232888.00
Arne Garborgs Plass	100.00%	100.00%	220411637.00	-9207008.00
4 AS				
Drammen Kabelinvest	100.00%	100.00%	171968116.00	3332126.00
AS				
Møller Hylleselskap	100.00%	100.00%	30058.00	-87.00
7 AS				
Møller Hylleselskap	100.00%	100.00%	30000.00	-134.00
9 AS				
Svend Haugs Gate	100.00%	100.00%	12237243.00	-335994.00
9-15 AS				
Fjetland Eiendom AS	100.00%	100.00%	543222.00	23864842.00
Drammensveien 35 AS	100.00%	100.00%	15912564.00	1383396.00
Kokstadveien 31 A AS	100.00%	100.00%	11692953.00	550792.00
Littleåsveien 41 AS	100.00%	100.00%	4449848.00	-1572024.00
Rosenlund	31.54%	31.54%	101229816.00	4317617.00
Bydelssenter AS				
Fåbro Eiendom AS	50.00%	50.00%	94692428.00	9773815.00
Viridis Property	60.00%	50.00%	160134988.00	1113881.00
Holding AS				
Digerneset	50.00%	50.00%	154686000.00	19994000.00
Næringspark AS				
Mafo Holding AS	50.00%	50.00%	73943994.00	-101620.00
M37 Holding AS	50.00%	50.00%	75700147.00	-6659901.00

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no. Det er i 2022 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på aksjer i datterselskapet Forus Forretningsbygg AS, med kr 3 960 000. Aksjene i Baldermoen AS er nedskrevet med kr 1 256 000, Kokstadveien 31 A AS er nedskrevet med kr 3 179 000 og Drammensveien 35 AS er nedskrevet med kr 3 735 000. Tilknyttede selskap: Det er i regnskapsåret inntektsført utbytte fra Fåbro Eiendom AS på kr 27 923 055. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------




Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Møller Eiendom Norge AS
Org.nr: 928 301 931

 BankID Signing
Thomas Sletten
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Årsberetning 2022

Møller Eiendom Norge AS

Adresse: Bygdøy Allé 4, 0257 OSLO

Org.nr: 928 301 931 MVA

Virksomhetens art

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

Redgjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2022 592 510 kroner som er en økning på 16 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 402.609.497 kroner til 310 175 654 kroner, som i hovedsak skyldes inntektsført utbytte fra tilknyttede selskap på 675.000.000 kroner i forbindelse med salg av underliggende eiendom i det tilknyttede selskapet i 2021, samt gevinst på 287 MNOK ved salg av datterselskap i 2022, mot 31 MNOK i 2021. Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 862 430 059 kroner, sammenlignet med 3 788 802 068 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 99,9 % sammenlignet med 93,7 % i fjor.

Konsernet har i løpet av regnskapsåret 2022 anskaffet en kontoreiendom i Oslo med eiendomsverdi på 170 millioner kroner. I tillegg er det kjøpt to eiendommer i Bergen til en samlet eiendomsverdi på 87,5 millioner kroner.

Det er i 2022 gjennomført salg av to logistikkeiendommer i Norge.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -129,2 millioner kroner, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 2,7 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, rentekostnader og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i aksjer var på 251,6 millioner kroner, mens netto innbetalinger i forbindelse med salg av eiendom og aksjer var på 583,2 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var MNOK i på 76,9 millioner kroner. Selskapets gjeldsfinansiering består av trekk på konsernkontoordningen til morselskapet Møller Eiendom Holding AS.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets langsiktige gjeld består av gjeld til morselskapet Møller Eiendom Holding AS, som igjen låner fra eksterne kredittinstitusjoner. Finansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at selskapet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige renteswap-avtaler for deler av gjelden. Møller Eiendom konsern har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 33,5 %.

Datterselskapene i Møller Eiendom Norge AS har betydelige leieinntekter fra andre selskaper i Aars konsernet, samt eksterne leietagere. Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å innfri sine forpliktelser. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering mellom leietagere. Historisk har tap på krav vært lave.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av utsikter til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedsure forårsaket av bl.a. bankkonkurser bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og avventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner. Det vi observerer av transaksjoner gjennomføres imidlertid på nivåer som indikerer at det ikke har inntruffet noe vesentlig fall i eiendomsprisingen så langt.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å flate ut. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til å dempe kontoretterspørselen. Ledigheten er fortsatt lav og det er få nybygg som ferdigstilles, slik at det forventes imidlertid ikke noe vesentlig fall i leienivåer.

Selskapets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling, leveranseutfordringer og konkurransesituasjon.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2022.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2022, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for selskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen egne ansatte men administreres av morselskapet Møller Eiendom Holding AS. Det foreligger således ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering. Selskapets styre består av to menn og en dame.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven)

Møller Eiendom Holding's redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) vil bli tilgjengelig på Møller Eiendom Holding sine hjemmesider, www.mollereiendom.no, innen 30.06.2023.

Bærekraft og ytre miljø

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen fra vår eiendomsportefølje gjennom god planlegging av prosjekter, redusert energibruk, gode materialvalg, tilrettelegging for grønne mobilitetsløsninger og bruk av teknologi med lave eller ingen utslipp i vår prosjektgjennomføring.

I løpet av 2022 har lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem blitt innført i EU og Norge. Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, og med bakgrunn i dette reviderte vi i 2021 våre miljø- og bærekraftmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksomhet. Disse målene er videreført i 2022.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50% innen 2025 og 70% innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de aktiviteter vi mener er i tråd med EU taksonomien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 22% av totale leieinntekter. Det er verdt å merke seg at alle aktiviteter som er rapportert som bærekraftige stammer fra kriteriene for aktiviteten «kjøp og eierskap til bygninger».

Vi har fortolket EU taksonomien etter beste evne og de tallene vi til enhver tid vil oppgi må betraktes som prognoser, ettersom det p.t. ikke er noen muligheter for å få verifisert fullt ut samsvar. Vi regner med at dette bildet vil endre seg fremover og at det trolig vil danne seg en markedspraksis som vil gjøre det enklere å forholde seg til kriteriene.

I løpet av 2022 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Ingvald Ystgaardsvei 19 og Janaflaten 20 har vi levert tekniske anlegg for å redusere energibruken i leieobjektene deres. I løpet av året ble det også inngått en rammeavtale om energioppgradering av flere Møller Bil anlegg. Arbeidet med kontrahering av arbeider ble sluttført i 2022, og produksjon vil pågå i 2023 og 2024.

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

Oslo, 26. april 2023
Styret for Møller Eiendom Norge AS

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Thomas Sletten
Styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	592 510	511 519
Sum driftsinntekter		592 510	511 519
Driftskostnader			
Avskrivning	3	438 804	436 730
Annen driftskostnad	4, 5	2 926 179	1 742 060
Sum driftskostnader		3 364 983	2 178 790
Driftsresultat		-2 772 473	-1 667 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	28 495 266	678 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 757 048	45 657
Netto gevinst/tap ved salg av aksjer i datterselskap		-287 468 008	-31 185 500
Annen finansinntekt	7	329 789	87 395
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	4 210 000	-10 866 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	939 214	3 543 311
Annen finanskostnad		75	404
Netto finansposter		312 900 822	717 140 837
Ordinært resultat før skattekostnad		310 128 349	715 473 566
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-47 305	2 688 415
Årsresultat		310 175 654	712 785 151
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	12	0	9 854 927
Overføringer annen egenkapital	12	310 175 654	702 930 224
Sum disponert		310 175 654	712 785 151



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	891 424	844 119
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 352 145	15 535 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	11 245	14 312
Sum varige driftsmidler		<u>15 363 390</u>	<u>15 549 943</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 15	3 146 081 428	3 118 905 478
Investeringer i tilknyttet selskap	6	436 741 969	462 986 695
Investeringer i aksjer og andeler	9	151 495 499	97 355 204
Andre fordringer	10	12 497 746	4 436 456
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 746 816 642</u>	<u>3 683 683 833</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 763 071 456</u>	<u>3 700 077 895</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	1 195 954	375 713
Andre fordringer	11	98 162 649	88 348 460
Sum fordringer		<u>99 358 603</u>	<u>88 724 173</u>
Sum omløpsmidler		<u>99 358 603</u>	<u>88 724 173</u>
Sum eiendeler		<u>3 862 430 059</u>	<u>3 788 802 068</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	10 999 999	10 999 999
Overkurs	12	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	12	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		<u>2 329 996 114</u>	<u>2 329 996 114</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	1 529 517 103	1 219 341 450
Sum egenkapital		<u>3 859 513 217</u>	<u>3 549 337 564</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	11, 14	0	224 591 351
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	11	1 964 902	1 291 630
Skyldige offentlige avgifter		9 988	0
Annen kortsiktig gjeld	11	941 952	13 581 523
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 916 842</u>	<u>14 873 153</u>
Sum gjeld		<u>2 916 842</u>	<u>239 464 504</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 862 430 059</u>	<u>3 788 802 068</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Thomas Sletten
Styremedlem, daglig leder



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	310 128 349	715 473 566
Inntektsført utbytte og konsernbidrag	-28 495 266	-678 500 000
Ordinære avskrivninger	438 804	436 730
Nedskrivning aksjer	4 210 000	-10 866 000
Poster klassifisert som		
investerings-/finansieringsaktivitet	-128 500 000	0
Gevinst/ tap ved salg av konsernaksjer	-287 468 009	-31 185 500
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-46 969	-528 177
Endring i andre tidsavgrensningposter	536 150	-9 939 857
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-129 196 941</u>	<u>-15 109 238</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-252 250	-5 986 125
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer	583 236 313	90 154 649
Utbetaling ved investering i konsernaksjer	-198 614 257	-217 688 310
Innbetaling ved utbytte/konsenbidrag fra datterselskaper/TS	75 000 000	14 194 138
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer	1 860 354	690 000 000
Utbetalinger ved investering i TS	-20 832 219	-149 038 964
Netto Innbetaling/utbetaling lån til TS og øvrig	73 116 747	6 851 526
Utbetaling ved investering i andre aksjer	-52 998 705	-87 495 356
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>460 515 983</u>	<u>340 991 558</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-12 634 522	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-12 634 522</u>	<u>0</u>
Netto endring i likvider i året	318 684 520	325 882 320
Likviditetsbeholdning per 01.01	-224 591 351	-550 473 671
Likviditetsbeholdning per. 31.12	<u>94 093 169</u>	<u>-224 591 351</u>

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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

Varige driftsmidler

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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Leieavtaler

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler	Bygninger	Firmahytte	Tekniske	Anlegg under	Sum
	Kontormask.			installasjoner	utførelse	
Anskaffelseskost 1.1.	966 331	3 611 675	12 499 991	0	0	17 077 997
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	149 342	60 938	0	41 973	252 253
Anskaffelseskost 31.12.	966 331	3 761 017	12 560 929	0	41 973	17 330 250
Akk.avskrivning 31.12.	-955 086	-1 011 774	0	0	0	-1 966 860
Balanseført pr. 31.12.	11 245	2 749 243	12 560 929	0	41 973	15 363 390
Årets avskrivninger	3 067	435 737	0	0	0	438 804
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.
Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022	2021
Lovpålagt revisjon	74 374	31 719
Andre tjenester	67 375	44 550

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2022 relaterer seg til provisjon på administrasjon av leieforhold for øvrige konsernselskaper.

Alle tjenester faktureres i henhold til markedsmessige vilkår.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	-906 068	-350 313
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	1 757 048	45 657
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	-939 214	-3 543 311
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>-88 234</u>	<u>-3 847 967</u>



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	4 665 061	166 407 229	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	379 277	8 863 731	23 199 352
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-145 952	123 082	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-239 069	9 103 154	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	9 022 959	76 502 836	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 131 068	10 904 972	1 350 960
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 091 587	41 196 799	55 453 121
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 130 012	15 943 748	9 407 178
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100 %	100 %	10 923 088	23 892 809	14 324 853
Littleåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 961 483	22 729 970	10 800 479
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	Oslo	100 %	100 %	-9 653 922	531 595 983	439 116 349
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	9 005 392	30 593 263	69 340 472
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	21 436	5 972 158	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	8 692 419	122 987 082	118 415 227
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-3 685 499	30 467 057	29 256 939
Frysjavaen 31 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-216 490	6 207 978	35 599 778
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 277 350	22 822 666	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	762 285	54 606 756	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	9 137 590	174 019 940	245 000 000
Billingstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 908 143	9 664 281	82 006 886
Enebakkveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 631 373	15 631 506	145 749 339
Hvamstubben Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 844 190	5 798 184	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 780 766	18 909 880	75 497 918
Janaflaten Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 717 290	19 096 590	47 381 720
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 591 110	12 077 267	46 110 636
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	385 671	4 268 969	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 176 415	9 881 411	31 108 497
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100 %	100 %	4 375 397	25 229 780	129 501 574
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-391 611	3 054 890	2 969 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-294 949	7 693 192	7 530 000
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-3 983 950	65 085 080	111 028 869
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 015 168	6 524 618	52 713 196
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	-38 985	2 283 672	127 692 884
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-52 828	6 629 999	6 831 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 232 888	48 231 409	49 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-9 207 008	220 411 637	220 030 000
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100 %	100 %	3 332 126	171 968 116	183 000 000
Møller Hylleselskap 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-87	30 058	30 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	-134	30 000	30 000
Svend Haugs Gate 9-15 AS	Oslo	100 %	100 %	-335 994	12 237 243	160 425 681
Fjetland Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	23 864 842	543 222	88 635 512
Drammensveien 35 AS	Oslo	100 %	100 %	1 383 396	15 912 564	112 812 308
Kokstadveien 31 A AS	Oslo	100 %	100 %	550 792	11 692 953	41 161 148
Littleåsveien 41 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 572 024	4 449 848	37 726 800
Sum				111 706 296	2 052 277 582	3 146 081 429

Side 12



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Det er i 2022 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på aksjer i datterselskapet Forus Forretningsbygg AS, med kr 3 960 000.

Aksjene i Baldermoen AS er nedskrevet med kr 1 256 000, Kokstadveien 31 A AS er nedskrevet med kr 3 179 000 og Drammensveien 35 AS er nedskrevet med kr 3 735 000.

Tilknyttede selskap:

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
				2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Rosenlund Bydelscenter AS	Moss	32 %	32 %	4 317 617	101 229 816	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	9 773 815	94 692 428	1 910 161
Viridis Property Holding AS	Oslo	60 %	50 %	1 113 881	160 134 988	107 423 885
Digerneset Næringspark AS	Ålesund	50 %	50 %	19 994 000	154 686 000	155 418 899
Mafo Holding AS	Oslo	50 %	50 %	-101 620	73 943 994	37 315 000
M37 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	-6 659 901	75 700 147	89 277 738
Sum				28 437 792	660 387 373	436 741 969

Det er i regnskapsåret inntektsført utbytte fra Fåbro Eiendom AS på kr 27 923 055.

Note 7 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2022	2021
Renteinntekt på ansvarlige lån	329 789	87 395
<i>Annen finanskostnad</i>		
Annen rentekostnad	75	404



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	2 779 595
Endring utsatt skatt	-47 305	-91 180
Årets totale skattekostnad	<u>-47 305</u>	<u>2 688 415</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	310 128 349	715 473 566
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	8 170 000	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	7 623 581
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	837 692	17 298 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-27 923 055	-678 500 000
Resultatført konsernbidrag	-572 211	0
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 960 000	-10 866 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-287 468 008	-38 809 081
Endring i midlertidige forskjeller	215 023	414 456
Alminnelig inntekt	<u>-572 210</u>	<u>12 634 522</u>
Mottatt konsernbidrag	572 211	0
Ytet konsernbidrag	0	-12 634 522
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-727 109	-943 220
Utestående fordringer	0	-100 000
Gevinst- og tapskonto	2 124 538	2 655 672
Sum	<u>1 397 429</u>	<u>1 612 452</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-5 449 359</u>	<u>-5 449 359</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 051 930</u>	<u>-3 836 907</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-891 425	-844 120
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	68 228 237	
Permanente forskjeller (22%)	-68 275 542	
Beregnet skattekostnad	<u>-47 305</u>	



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848
UREM Real Estate Fund I		13 085 004
Flott Fond 1 AS	12,20%	2 500 000
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding		63 000 000
Willog Holding	5%	27 350 000
Modulize		2 996 790
Trondhei Areal Invest AS		17 432 000
Sirk AS		2 001 600
REQ Fund I AS		8 270 018
Consigli		5 000 238
Sum		<u>151 495 498</u>

Note 10 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2022 var det gitt et ansvarlig lån til tilknyttet selskap M37 Holding AS på kr 7 640 620 inkludert renter, samt kr 4 677 126 inkl renter til M37 Holding AS.

Møller Eiendom Norge AS har også gitt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 30 000 000 til FO3 Invest AS, som sikkerhet for banklån på NOK 120 000 000.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	1 195 954	475 713
Andre fordringer konsern, herunder utbytte og konsernbidrag	0	87 344 853
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	94 093 168	0
Sum	<u>95 289 122</u>	<u>87 820 566</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	0	224 591 351
Leverandørgjeld	731 043	49 386
Konsernbidrag	0	12 634 522
Sum	<u>731 043</u>	<u>237 275 259</u>

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

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
EK 31.12.21 i regnskapet for 2021	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 219 341 450	3 549 337 564
Egenkapital 01.01.22	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 219 341 450	3 549 337 564
Årsresultat	0	0	0	310 175 654	310 175 654
Egenkapital 31.12.22	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

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

Selskapet og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no

Note 14 - Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Kassekreditt Møller Eiendom Holding AS	0	224 591 351

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees i sin helhet å ha forfall utover fem år.

Note 15 - Pant og garantier

Møller Eiendom Norge AS har pantsatt en andel av aksjene i sine døtre som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

Varige driftsmidler

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



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Leieavtaler

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler	Bygninger	Firmahytte	Tekniske	Anlegg under	Sum
	Kontormask.			installasjoner	utførelse	
Anskaffelseskost 1.1.	966 331	3 611 675	12 499 991	0	0	17 077 997
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	149 342	60 938	0	41 973	252 253
Anskaffelseskost 31.12.	966 331	3 761 017	12 560 929	0	41 973	17 330 250
Akk.avskrivning 31.12.	-955 086	-1 011 774	0	0	0	-1 966 860
Balanseført pr. 31.12.	11 245	2 749 243	12 560 929	0	41 973	15 363 390
Årets avskrivninger	3 067	435 737	0	0	0	438 804
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.
Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022	2021
Lovpålagt revisjon	74 374	31 719
Andre tjenester	67 375	44 550

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2022 relaterer seg til provisjon på administrasjon av leieforhold for øvrige konsernselskaper.

Alle tjenester faktureres i henhold til markedsmessige vilkår.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	-906 068	-350 313
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	1 757 048	45 657
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	-939 214	-3 543 311
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>-88 234</u>	<u>-3 847 967</u>

**Møller Eiendom Norge AS**

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
				2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	4 665 061	166 407 229	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	379 277	8 863 731	23 199 352
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-145 952	123 082	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-239 069	9 103 154	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	9 022 959	76 502 836	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 131 068	10 904 972	1 350 960
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 091 587	41 196 799	55 453 121
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 130 012	15 943 748	9 407 178
Leiraveien Logistikkpark AS	Oslo	100 %	100 %	10 923 088	23 892 809	14 324 853
Littleåsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 961 483	22 729 970	10 800 479
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	Oslo	100 %	100 %	-9 653 922	531 595 983	439 116 349
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	9 005 392	30 593 263	69 340 472
Smestadmoen Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	21 436	5 972 158	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	8 692 419	122 987 082	118 415 227
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-3 685 499	30 467 057	29 256 939
Frysjavaen 31 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-216 490	6 207 978	35 599 778
Tungasletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 277 350	22 822 666	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	762 285	54 606 756	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	9 137 590	174 019 940	245 000 000
Billingstadsletta Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 908 143	9 664 281	82 006 886
Enebakkveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 631 373	15 631 506	145 749 339
Hvamstubben Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 844 190	5 798 184	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 780 766	18 909 880	75 497 918
Janaflaten Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 717 290	19 096 590	47 381 720
Kanalveien 3 Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 591 110	12 077 267	46 110 636
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	385 671	4 268 969	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 176 415	9 881 411	31 108 497
Møllergata 6-8 AS	Oslo	100 %	100 %	4 375 397	25 229 780	129 501 574
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-391 611	3 054 890	2 969 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-294 949	7 693 192	7 530 000
Alfasetveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-3 983 950	65 085 080	111 028 869
Leiraveien Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 015 168	6 524 618	52 713 196
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	-38 985	2 283 672	127 692 884
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-52 828	6 629 999	6 831 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 232 888	48 231 409	49 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-9 207 008	220 411 637	220 030 000
Drammen Kabelinvest AS	Oslo	100 %	100 %	3 332 126	171 968 116	183 000 000
Møller Hylleselskap 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-87	30 058	30 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	-134	30 000	30 000
Svend Haugs Gate 9-15 AS	Oslo	100 %	100 %	-335 994	12 237 243	160 425 681
Fjetland Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	23 864 842	543 222	88 635 512
Drammensveien 35 AS	Oslo	100 %	100 %	1 383 396	15 912 564	112 812 308
Kokstadveien 31 A AS	Oslo	100 %	100 %	550 792	11 692 953	41 161 148
Littleåsveien 41 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 572 024	4 449 848	37 726 800
Sum				111 706 296	2 052 277 582	3 146 081 429

Side 4



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Det er i 2022 foretatt en reversering av tidligere års nedskrivning på aksjer i datterselskapet Forus Forretningsbygg AS, med kr 3 960 000.

Aksjene i Baldermoen AS er nedskrevet med kr 1 256 000, Kokstadveien 31 A AS er nedskrevet med kr 3 179 000 og Drammensveien 35 AS er nedskrevet med kr 3 735 000.

Tilknyttede selskap:

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
				2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Rosenlund Bydelssenter AS	Moss	32 %	32 %	4 317 617	101 229 816	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	9 773 815	94 692 428	1 910 161
Viridis Property Holding AS	Oslo	60 %	50 %	1 113 881	160 134 988	107 423 885
Digerneset Næringspark AS	Ålesund	50 %	50 %	19 994 000	154 686 000	155 418 899
Mafo Holding AS	Oslo	50 %	50 %	-101 620	73 943 994	37 315 000
M37 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	-6 659 901	75 700 147	89 277 738
Sum				28 437 792	660 387 373	436 741 969

Det er i regnskapsåret inntektsført utbytte fra Fåbro Eiendom AS på kr 27 923 055.

Note 7 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2022	2021
Renteinntekt på ansvarlige lån	329 789	87 395
<i>Annen finanskostnad</i>		
Annen rentekostnad	75	404



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	2 779 595
Endring utsatt skatt	-47 305	-91 180
Årets totale skattekostnad	<u>-47 305</u>	<u>2 688 415</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	310 128 349	715 473 566
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	8 170 000	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	7 623 581
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	837 692	17 298 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-27 923 055	-678 500 000
Resultatført konsernbidrag	-572 211	0
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 960 000	-10 866 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-287 468 008	-38 809 081
Endring i midlertidige forskjeller	215 023	414 456
Alminnelig inntekt	<u>-572 210</u>	<u>12 634 522</u>
Mottatt konsernbidrag	572 211	0
Ytet konsernbidrag	0	-12 634 522
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-727 109	-943 220
Utestående fordringer	0	-100 000
Gevinst- og tapskonto	2 124 538	2 655 672
Sum	<u>1 397 429</u>	<u>1 612 452</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-5 449 359</u>	<u>-5 449 359</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 051 930</u>	<u>-3 836 907</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-891 425	-844 120
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	68 228 237	
Permanente forskjeller (22%)	-68 275 542	
Beregnet skattekostnad	<u>-47 305</u>	



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 9 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848
UREM Real Estate Fund I		13 085 004
Flott Fond 1 AS	12,20%	2 500 000
SoEH - Stor-Oslo Eiendom Holding		63 000 000
Willog Holding	5%	27 350 000
Modulize		2 996 790
Trondhei Areal Invest AS		17 432 000
Sirk AS		2 001 600
REQ Fund I AS		8 270 018
Consigli		5 000 238
Sum		<u>151 495 498</u>

Note 10 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2022 var det gitt et ansvarlig lån til tilknyttet selskap M37 Holding AS på kr 7 640 620 inkludert renter, samt kr 4 677 126 inkl renter til M37 Holding AS.

Møller Eiendom Norge AS har også gitt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 30 000 000 til FO3 Invest AS, som sikkerhet for banklån på NOK 120 000 000.



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	1 195 954	475 713
Andre fordringer konsern, herunder utbytte og konsernbidrag	0	87 344 853
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	94 093 168	0
Sum	<u>95 289 122</u>	<u>87 820 566</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	0	224 591 351
Leverandørgjeld	731 043	49 386
Konsernbidrag	0	12 634 522
Sum	<u>731 043</u>	<u>237 275 259</u>

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

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
EK 31.12.21 i regnskapet for 2021	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 219 341 450	3 549 337 564
Egenkapital 01.01.22	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 219 341 450	3 549 337 564
Årsresultat	0	0	0	310 175 654	310 175 654
Egenkapital 31.12.22	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	1 529 517 104	3 859 513 218



Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

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

Selskapet og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no

Note 14 - Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Kassekreditt Møller Eiendom Holding AS	0	224 591 351

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees i sin helhet å ha forfall utover fem år.

Note 15 - Pant og garantier

Møller Eiendom Norge AS har pantsatt en andel av aksjene i sine døtre som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.