



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 788 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM SKØYEN HOLDING AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Doan Lam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			422 246
<b>Sum inntekter</b>			<b>422 246</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	109 210	583 917
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 210</b>	<b>583 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 210</b>	<b>-161 671</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 250 000	35 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			284 417
Annen finansinntekt		3 018 957	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 268 957</b>	<b>35 284 417</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 863 630	1 364 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 863 630</b>	<b>1 364 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 405 327</b>	<b>33 920 310</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 296 117</b>	<b>33 758 639</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 486 174	-134 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 782 291</b>	<b>33 893 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 782 291</b>	<b>33 893 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	4 782 292	33 893 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 782 292</b>	<b>33 893 633</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	147 253	147 253
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>147 253</b>	<b>147 253</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 8	912 709 812	909 690 855
Investeringer i tilknyttet selskap	3	497 500	497 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>913 207 312</b>	<b>910 188 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>913 354 565</b>	<b>910 335 608</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	6 755 339	618 707
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 755 339</b>	<b>618 707</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 755 339</b>	<b>618 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>920 109 904</b>	<b>910 954 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	414 680 000	414 680 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 000 635	27 731 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>447 800 635</b>	<b>442 531 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	83 795 349	79 013 056



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 795 349</b>	<b>79 013 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>531 595 984</b>	<b>521 544 527</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	388 485 961	389 336 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>388 485 961</b>	<b>389 336 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 485 961</b>	<b>389 336 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			30 000
Annen kortsiktig gjeld	7	27 959	43 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 959</b>	<b>73 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>388 513 920</b>	<b>389 409 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>920 109 904</b>	<b>910 954 315</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 631059

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 788 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM SKØYEN HOLDING AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Doan Lam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 997 788 869  
MØLLER EIENDOM SKØYEN HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			422 246
<b>Sum inntekter</b>			<b>422 246</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	109 210	583 917
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 210</b>	<b>583 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 210</b>	<b>-161 671</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 250 000	35 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			284 417
Annen finansinntekt		3 018 957	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 268 957</b>	<b>35 284 417</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 863 630	1 364 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 863 630</b>	<b>1 364 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 405 327</b>	<b>33 920 310</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 486 174	-134 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 782 291</b>	<b>33 893 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 782 291</b>	<b>33 893 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	4 782 292	33 893 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 782 292</b>	<b>33 893 633</b>



Organisasjonsnr: 997 788 869  
MØLLER EIENDOM SKØYEN HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	147 253	147 253
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>147 253</b>	<b>147 253</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 8	912 709 812	909 690 855
Investeringer i tilknyttet selskap	3	497 500	497 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>913 207 312</b>	<b>910 188 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>913 354 565</b>	<b>910 335 608</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	6 755 339	618 707
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 755 339</b>	<b>618 707</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 755 339</b>	<b>618 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>920 109 904</b>	<b>910 954 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	414 680 000	414 680 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 000 635	27 731 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>447 800 635</b>	<b>442 531 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	83 795 349	79 013 056
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 795 349</b>	<b>79 013 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>531 595 984</b>	<b>521 544 527</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	388 485 961	389 336 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>388 485 961</b>	<b>389 336 410</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 485 961</b>	<b>389 336 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			30 000
Annen kortsiktig gjeld	7	27 959	43 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 959</b>	<b>73 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>388 513 920</b>	<b>389 409 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>920 109 904</b>	<b>910 954 315</b>



Organisasjonsnr: 997 788 869  
MØLLER EIENDOM SKØYEN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1200.00	120000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

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

Note

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

#### Ytelser til daglig leder

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

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

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24000.00	47450.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



87500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24000.00	134950.00

## 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

3

### 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>
Harbitz Torg Parkering AS	100.00%	100.00%	88034826.00	10836254.00
Harbitz Torg Handel AS	100.00%	100.00%	167006749.00	-1021099.00
Harbitz Torg Barnehage AS	100.00%	100.00%	33661977.00	273949.00
Harbitz Torg AS	100.00%	100.00%	221726149.00	2574934.00
Harbitz Cowork AS	100.00%	100.00%	299607.00	-3856655.00
Harbitz Service AS	100.00%	100.00%	5026734.00	-1901154.00
Harbitz Utleiebolig AS	100.00%	100.00%	247941272.00	-6526340.00
Harbitzalléen Bolig AS	50.00%	50.00%	1418412.00	-20940.00

Tilknyttede selskap Tall for tilknyttede selskap er oppgitt med selskapets andel.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet 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.

#### *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.

#### *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.



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	24 000	47 450
Andre tjenester	0	87 500

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap og tilknyttede selskaper

##### Datterselskaper

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Harbitz Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	10 836 254	88 034 826	81 252 631
Harbitz Torg Handel AS	Oslo	100 %	100 %	-1 021 099	167 006 749	164 216 296
Harbitz Torg Barnehage AS	Oslo	100 %	100 %	273 949	33 661 977	33 984 162
Harbitz Torg AS	Oslo	100 %	100 %	2 574 934	221 726 149	368 533 573
Harbitz Cowork AS	Oslo	100 %	100 %	-3 856 655	299 607	30 000
Harbitz Service AS	Oslo	100 %	100 %	-1 901 154	5 026 734	5 030 000
Harbitz Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	-6 526 340	247 941 272	259 663 150
Sum				379 889	763 697 314	912 709 812

##### Tilknyttede selskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Harbitzalléen Bolig AS	Asker	50 %	50 %	-20 940	1 418 412	497 500

Tall for tilknyttede selskap er oppgitt med selskapets andel.



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-1 486 174	-134 994
Årets totale skattekostnad	<u>-1 486 174</u>	<u>-134 994</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	3 296 118	33 758 639
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	217 500	1 050 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-7 250 000	-35 000 000
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 018 957	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-422 246
Alminnelig inntekt	-6 755 339	-613 607
Mottatt konsernbidrag	6 755 339	613 607
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-6 755 339	-613 607
Avskåret rentefradrag til fremføring	-669 341	-669 341
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 424 680</u>	<u>-1 282 948</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 633 430	-282 249
Skatteeffekten av mottatt - avgitt konsernbidrag	1 486 175	134 994
Utsatt skatt i balansen	<u>-147 255</u>	<u>-147 255</u>
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	725 146	
Permanente forskjeller (22%)	-2 211 321	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 486 175</u>	
Effektiv skattesats *)	-45,1 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Skøyen Holding AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	414 680 000	27 731 471	79 013 055	521 544 526
Årsresultat	0	0	0	4 782 292	4 782 292
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 269 164	0	5 269 164
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>120 000</b>	<b>414 680 000</b>	<b>33 000 635</b>	<b>83 795 347</b>	<b>531 595 982</b>

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

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Mottatt konsernbidrag	6 755 339	613 607
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	27 960	0
Kassakreditt konsernkonto	388 485 961	389 336 410
Sum	<u>388 513 921</u>	<u>389 336 410</u>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Aksjer i Harbitz Torg Parkering AS	81 252 631	81 252 631
Aksjer i Harbitz Torg Barnehage AS	33 984 162	30 965 205
Aksjer i Harbitz Torg Handel AS	164 216 296	164 216 296
Aksjer i Harbitz Torg AS	368 533 573	368 533 573
Aksjer i Harbitz Utleiebolig AS	259 663 150	259 663 150
Sum	<u>907 649 812</u>	<u>904 630 855</u>

En andel av aksjene i datterselskapene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte aksjer.


#### Note 9 - Effekter av Covid19

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



**Møller Eiendom Skøyen Holding AS**

Org.nr: 997 788 869

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2022-06-24

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2022-06-24

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2022-06-24

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>0</u>	<u>422 246</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>109 210</u>	<u>583 917</u>
Driftsresultat		<u>-109 210</u>	<u>-161 671</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 250 000	35 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	284 417
Annen finansinntekt		3 018 957	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>6 863 630</u>	<u>1 364 107</u>
Netto finansposter		<u>3 405 327</u>	<u>33 920 310</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 296 117</u>	<u>33 758 639</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 486 174</u>	<u>-134 994</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 782 291</u>	<u>33 893 633</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>4 782 292</u>	<u>33 893 633</u>



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	147 253	147 253
Sum immaterielle eiendeler		147 253	147 253
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 8	912 709 812	909 690 855
Investeringer i tilknyttet selskap	3	497 500	497 500
Sum finansielle anleggsmidler		913 207 312	910 188 355
Sum anleggsmidler		913 354 565	910 335 608
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	6 755 339	618 707
Sum fordringer		6 755 339	618 707
Sum omløpsmidler		6 755 339	618 707
Sum eiendeler		920 109 904	910 954 315



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	414 680 000	414 680 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 000 635	27 731 471
Sum innskutt egenkapital		<u>447 800 635</u>	<u>442 531 471</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	83 795 349	79 013 056
Sum opptjent egenkapital		<u>83 795 349</u>	<u>79 013 056</u>
Sum egenkapital		<u>531 595 984</u>	<u>521 544 527</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	388 485 961	389 336 410
Sum annen langsiktig gjeld		<u>388 485 961</u>	<u>389 336 410</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	30 000
Annen kortsiktig gjeld	7	27 959	43 378
Sum kortsiktig gjeld		<u>27 959</u>	<u>73 378</u>
Sum gjeld		<u>388 513 920</u>	<u>389 409 788</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>920 109 904</u>	<u>910 954 315</u>

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Dagny Wik  
styremedlem



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet 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.

#### *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.

#### *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.



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	24 000	47 450
Andre tjenester	0	87 500

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap og tilknyttede selskaper

##### Datterselskaper

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Harbitz Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	10 836 254	88 034 826	81 252 631
Harbitz Torg Handel AS	Oslo	100 %	100 %	-1 021 099	167 006 749	164 216 296
Harbitz Torg Barnehage AS	Oslo	100 %	100 %	273 949	33 661 977	33 984 162
Harbitz Torg AS	Oslo	100 %	100 %	2 574 934	221 726 149	368 533 573
Harbitz Cowork AS	Oslo	100 %	100 %	-3 856 655	299 607	30 000
Harbitz Service AS	Oslo	100 %	100 %	-1 901 154	5 026 734	5 030 000
Harbitz Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	-6 526 340	247 941 272	259 663 150
Sum				379 889	763 697 314	912 709 812

##### Tilknyttede selskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Harbitzalléen Bolig AS	Asker	50 %	50 %	-20 940	1 418 412	497 500

Tall for tilknyttede selskap er oppgitt med selskapets andel.



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-1 486 174	-134 994
Årets totale skattekostnad	<u>-1 486 174</u>	<u>-134 994</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	3 296 118	33 758 639
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	217 500	1 050 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-7 250 000	-35 000 000
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 018 957	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-422 246
Alminnelig inntekt	<u>-6 755 339</u>	<u>-613 607</u>
Mottatt konsernbidrag	<u>6 755 339</u>	<u>613 607</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-6 755 339	-613 607
Avskåret rentefradrag til fremføring	-669 341	-669 341
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 424 680</u>	<u>-1 282 948</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 633 430	-282 249
Skatteeffekten av mottatt - avgitt konsernbidrag	<u>1 486 175</u>	<u>134 994</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>-147 255</u>	<u>-147 255</u>
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	725 146	
Permanente forskjeller (22%)	<u>-2 211 321</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 486 175</u>	
Effektiv skattesats *)	-45,1 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Skøyen Holding AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	414 680 000	27 731 471	79 013 055	521 544 526
Årsresultat	0	0	0	4 782 292	4 782 292
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 269 164	0	5 269 164
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>120 000</b>	<b>414 680 000</b>	<b>33 000 635</b>	<b>83 795 347</b>	<b>531 595 982</b>

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

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Mottatt konsernbidrag	6 755 339	613 607
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	27 960	0
Kassakreditt konsernkonto	388 485 961	389 336 410
<b>Sum</b>	<b>388 513 921</b>	<b>389 336 410</b>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.



### Møller Eiendom Skøyen Holding AS

Org.nr: 997 788 869

#### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

##### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjer i Harbitz Torg Parkering AS	81 252 631	81 252 631
Aksjer i Harbitz Torg Barnehage AS	33 984 162	30 965 205
Aksjer i Harbitz Torg Handel AS	164 216 296	164 216 296
Aksjer i Harbitz Torg AS	368 533 573	368 533 573
Aksjer i Harbitz Utleiebolig AS	<u>259 663 150</u>	<u>259 663 150</u>
Sum	<u>907 649 812</u>	<u>904 630 855</u>

En andel av aksjene i datterselskapene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte aksjer.

##### Note 9 - Effekter av Covid19

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



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Skøyen Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Møller Eiendom Skøyen Holding AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Møller Eiendom Skøyen Holding

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:34

**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.