



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 21.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	50 535 000	48 963 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 535 000</b>	<b>48 963 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn- og andre personalkostnader	2,8	67 343 000	57 426 000
Avskrivninger	5	2 439 000	2 123 000
Andre driftskostnader	3	17 624 000	17 463 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>87 406 000</b>	<b>77 012 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36 871 000</b>	<b>-28 049 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter	4	58 467 000	94 243 000
Netto renteinntekter	6	83 607 000	81 601 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142 074 000</b>	<b>175 844 000</b>
Netto finanskostnader	10	138 286 000	129 295 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 286 000</b>	<b>129 295 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 788 000</b>	<b>46 549 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 083 000</b>	<b>18 500 000</b>
Skatter	15	-7 164 000	3 946 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 919 000</b>	<b>14 554 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 919 000</b>	<b>14 554 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 919 000	14 555 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 919 000</b>	<b>14 555 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	15	5 240 000	
Andre immaterielle eiendeler	5	210 000	319 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 450 000</b>	<b>319 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Varige driftsmidler	5	10 695 000	7 619 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 695 000</b>	<b>7 619 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	2 503 971 000	2 503 971 000
Lån til foretak i samme konsern	6	4 078 937 000	3 271 833 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 582 908 000</b>	<b>5 775 804 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 599 053 000</b>	<b>5 783 742 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		98 000	
Andre fordringer	8	13 017 000	16 179 000
Konsernfordringer	6	122 490 000	142 303 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>135 605 000</b>	<b>158 482 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	9	185 053 000	31 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>185 053 000</b>	<b>31 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>320 658 000</b>	<b>158 513 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 919 711 000</b>	<b>5 942 255 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12,13	26 317 000	26 317 000
Overkurs	13	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	994 353 000	1 020 272 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>994 353 000</b>	<b>1 020 272 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 612 938 000</b>	<b>1 638 857 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15		1 924 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 924 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 559 760 000	1 722 801 000
Langsiktig konserngjeld	6	196 880 000	165 127 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 756 640 000</b>	<b>1 887 928 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 756 640 000</b>	<b>1 889 852 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	148 827 000	
Kassekreditt			30 444 000
Leverandørgjeld	15	1 995 000	3 457 000
Betalbar skatt	15		
Skyldige offentlige avgifter		2 998 000	3 573 000
Kortsiktig konserngjeld	6	557 000	241 000
Annen kortsiktig gjeld	11	44 757 000	28 149 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	14	351 000 000	2 347 683 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>550 134 000</b>	<b>2 413 547 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 306 774 000</b>	<b>4 303 399 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 919 712 000</b>	<b>5 942 256 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	438 014 000	366 558 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		965 000	7 391 000
Andre driftsinntekter		3 864 000	5 466 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>442 843 000</b>	<b>379 415 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn- og andre personalkostnader	2,8	70 730 000	59 421 000
Avskrivninger	6	168 737 000	119 633 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-7 064 000	14 778 000
Andre driftskostnader	2,3	81 321 000	62 807 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>313 724 000</b>	<b>256 639 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>129 119 000</b>	<b>122 776 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	4	24 133 000	36 566 000
Netto renteinntekter		-1 365 000	-1 300 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 768 000</b>	<b>35 266 000</b>
Netto finanskostnader	12	117 754 000	93 462 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 754 000</b>	<b>93 462 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 986 000</b>	<b>-58 196 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 133 000</b>	<b>64 580 000</b>
Skatter	20	7 664 000	11 033 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 469 000</b>	<b>53 547 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 469 000</b>	<b>53 547 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 469 000	53 547 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 469 000</b>	<b>53 547 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6,7	173 000	650 000
Andre immaterielle eiendeler	6	210 000	319 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>383 000</b>	<b>969 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Varige driftsmidler	6	6 823 870 000	6 118 022 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 823 870 000</b>	<b>6 118 022 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	482 324 000	469 075 000
Investering i aksjer	5	9 860 000	9 860 000
Andre fordringer	4	16 288 000	40 141 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>508 472 000</b>	<b>519 076 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 332 725 000</b>	<b>6 638 067 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
kundefordringer	9	20 862 000	3 720 000
Andre fordringer	10	182 658 000	155 054 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>203 520 000</b>	<b>158 774 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	11	253 683 000	79 330 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>253 683 000</b>	<b>79 330 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>457 203 000</b>	<b>238 104 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 789 928 000</b>	<b>6 876 171 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	15,16	26 317 000	26 317 000
Overkurs	16	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	1 547 111 000	1 483 321 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 547 111 000</b>	<b>1 483 321 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 165 696 000</b>	<b>2 101 906 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	20	169 843 000	165 492 000
Øvrige avsetninger	17	78 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>169 921 000</b>	<b>165 492 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	4 559 760 000	1 909 468 000
Annen langsiktig gjeld		276 000	314 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 036 000</b>	<b>1 909 782 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 729 957 000</b>	<b>2 075 274 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	19		30 444 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	148 827 000	24 926 000
Leverandørgjeld	14	68 964 000	122 888 000
Betalbar skatt	20	13 011 000	4 527 000
Skyldige offentlige avgifter		8 270 000	5 356 000
Annen kortsiktig gjeld	13	151 160 000	157 211 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	19	504 044 000	2 353 640 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>894 276 000</b>	<b>2 698 992 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 624 233 000</b>	<b>4 774 266 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 789 929 000</b>	<b>6 876 172 000</b>



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Møller Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Møller Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Møller Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

Uavhengig revisors beretning - Møller Eiendom Holding AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Møller Eiendom Holding AS



---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

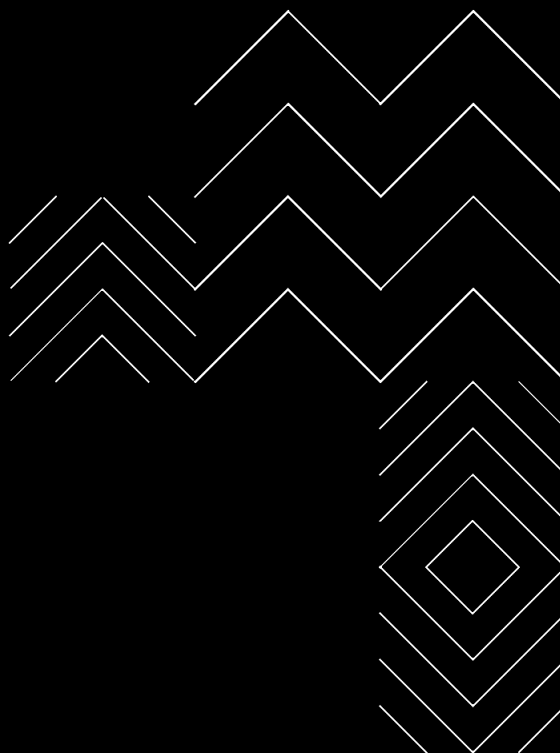
<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 13:04

**This document package contains:**

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



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



Møller Eiendom Holding AS

**MÖLLER  
EIENDOM**



# Innhold

4	Nøkkeltall Konsern
5-11	Styrets beretning 2020
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømpoppstilling Konsern
19-21	Regnskapsprinsipper Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Morselskap
36	Balanse pr. 31.12 Morselskap
38	Kontantstrømpoppstilling Morselskap
39-40	Regnskapsprinsipper Morselskap
42-48	Noter Morselskap
	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2020
	Revisjonsberetning

> 3

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

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

## Nøkkeltall - Konsern

## Styrets beretning 2020

### Selskapets virksomhet

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

Gjennom høye krav til god drift, en ambisjon om å berike nabolagene våre, og ved å sikre gode mobilitetskonsepter vil vi at det skal merkes at det er oss.

Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendomselskap, og siden den gang er porteføljen nær seksdoblet.

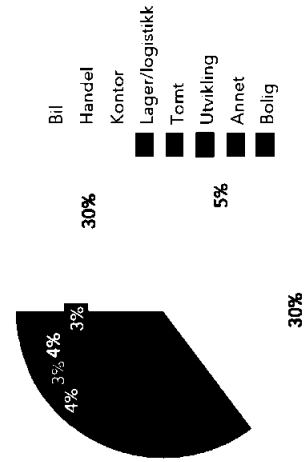
Selskapets forretningssted er Oslo. Morselskapet i konsernet, Møller Eiendom Holding AS, eies av familiefellesskapet Aars AS.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Eiendom eier majoriteten av eiendommene knyttet til Møller Mobility Group AS sin bilvirksomhet. Totalt utleid areal til Møller Mo-

bility Group AS med datterselskaper er på 265 280 kvm, fordelt på henholdsvis 144 347 kvm i Norge, 80 936 kvm i Sverige og 39 997 kvm i Baltikum. I tillegg har konsernet 292 025 kvm med annen næringseiendom, hvorav tilknyttede selskaper utgjør 85 781 kvm (vår andel).

Bileiendom er en viktig del av vår virksomhet, men fremtidig vekst skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter. Vi vil utvikle knutepunkter der flere generasjoner virker, bor og lever i gode omgivelser. Målsettingen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringseiendom også utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskapning.

Det gjennomføres årlig en ekstern verdigrundvurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er Cushman & Wakefield og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje. Pr. 31. desember 2020 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,093 mrd. kr fordelt på følgende segmenter:



### Beløp i millioner kroner

	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>	<b>443</b>	<b>379</b>
Driftsinntekter		

### Resultat

Driftresultat	129	123
EBITDA (inkl. resultat i FS)	315	294
Resultat før skatt	34	65
Åsoverskudd	26	54

### Kapital

Egenkapital pr. 31.12.	2 166	2 102
Totalkapital pr. 31.12.	7 790	6 876
Egenkapitalprosent	27,8	30,6

### Rentabilitet

Egenkapitalens rentabilitet % <sup>1</sup>	1)	1,2	2,5
Totalkapitalens rentabilitet % <sup>2</sup>	2)	0,4	0,8

### Antall medarbeidere

Antall medarbeidere	36	30
Antall årsverk	33,1	29,7
Totalt lønns- og personalkostnader	71	59

1) Egenkapitalens rentabilitet: Åsoverskudd i prosent av gjennomsnittlig egenkapital.

2) Totalkapitalens rentabilitet: Resultat (før skatter pluss finanskostnader (lånerenter)) i prosent av gjennomsnittlig totalkapital.



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

Utviklingen i eiendomsmarkedet påvirkes av makrobidet forøvrig. 2020 ble et veldig spesielt år for norsk økonomi som følge av covid-19 pandemien, som i stor grad preget den økonomiske aktiviteten fra mars og ut året med et samlet fall i norsk BNP-vekst på 3,6% for året totalt sett.

For eiendomsmarkedet startet 2020 sterkt med rekordhøy aktivitet i årets to første måneder, for deretter å stoppe helt opp i mars 2020 som følge av stor usikkerhet i markedet. Aktiviteten tok seg gradvis opp igjen utover våren og sommeren, og 2. og 3. kvartal endte opp som historisk sterke kvartaler. Samlet transaksjonsvolum for 2020 endte på 113 mrd. kr, ikke langt unna rekorden fra 2015 på 120 mrd. kr.

En viktig bidragsyter til det høye transaksjonsvolumet er nedgangen i rentenivået og tilgangen på likviditet i markedet, samt fraværet av alternative avkastningsmuligheter. Eiendom har fremstått som en attraktiv aktivklasse for investorene i 2020. Etter to år der utenlandske aktører har vært netto selgere endte de opp med marginalt å være netto kjøpere i 2020. Hovedårsakene til dette er økende interesse for logistikksegmentet, der utlendingsene har vært som følge av lavere hedgingkostnader og lave renter.

Yieldene falt i stort sett alle segmenter gjennom 2020, hovedsakelig drevet av rentenedgangen. Segmentene logistikk, bolig og kontor i Oslo utenfor CBD har hatt et markant fall, med tendenser til mindre risikopåslag mellom god og dårlig kvalitet og beliggenhet.

Finansieringsmarkedet har også vært kraftig påvirket av pandemien. Da krisetiltakene satte inn i mars og usikkerheten var stor rundt fremtidig utvikling resulterte dette i kraftige økninger i kredittpåsålagene og konsentrasjon om ek-

sisterende engasjementer hos bankene. Obligasjonsmarkedet falt i stor grad bort og det ble avgjørende med gode relasjoner til bankene for å sikre kapitaltilgang og tilfredsstillende likviditet. Situasjonen bedret seg utover våren og sommeren, og pr. utgangen av året er kredittpåsålagene tilbake på omtrent samme nivå som de var før pandemien inntraff.

Det svenske markedet ble i likhet med resten av Europa påvirket av pandemien, men i mindre grad enn Norge ettersom tiltakene og restriksjonene i Sverige var mindre inngripende. Fallet i BNP-vekst var på 2,9%, noe som var klart mindre enn for de fleste andre land i Europa. I tillegg med det norske eiendomsmarkedet, opplevde Sverige også svært høy aktivitet i 2020. Totalt transaksjonsvolum endte på 189 mrd. svenske kr, med et historisk sterkt fjerde kvartal. Aktiviteten ser ut til å vedvare inn i 2021 med flere store transaksjoner som enten er gjennomført eller i prosess. Tilsvarende som for Norge har logistikksegmentet økt i popularitet og er nå det nest største segmentet (18%) bak bolig (33%).

De baltiske landene klarte seg også relativt greit gjennom 2020, med et fall i BNP på henholdsvis 3,5% for Latvia, 0,9% for Litauen og 2,5% for Estland. Etterspørselen etter kontorlokaler har holdt seg stabil og også her har logistikksegmentet økt i popularitet. Handelssegmentet har fått en kraftig nedgang, delvis oppveid av økt netthandel, noe som har bidratt til den positive utviklingen i logistikkmarkedet. Transaksjonsmarkedet har vært godt også i de baltiske statene, med flere store transaksjoner og et samlet transaksjonsvolum på ca. 750 mill. EUR. Både i Estland og Litauen er det flere større kontorprosjekter under produksjon som vil bli ferdigstilt de neste årene.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2019 oppgis i parentes)

### Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 442,8 millioner kroner i 2020 mot 379,5 millioner kroner i 2019. I løpet av 2020 har det blitt kjøpt én eiendom i Norge, med årlige leieinntekter på 3,5

millioner kroner. I tillegg har utviklingsprosjektet Harbitz Torg blitt ferdigstilt og satt i drift i løpet av året. Netto har dette medført en økning på 71,5 millioner kroner i leieinntekter fra 2019 til 2020. Andre driftsinntekter er redusert med 1,6 millioner kroner mens gevinst ved salg av anleggsmidler ble redusert med 6,4 millioner sammenlignet med fjoråret, ettersom det ikke er solgt noen eiendommer i 2020. Resultat etter skatt ble 26,5 millioner kroner i 2020 mot 53,5 millioner kroner i 2019. Årets vurdering av eiendomsporteføljen har medført nedskrivninger og reversering av tidligere års nedskrivninger med netto 7,1 millioner kroner (netto reversering av tidligere års nedskrivning).

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

### Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 19,9 millioner kroner (126,3 millioner kroner i 2019), mens konsernet hadde et driftsresultat på 129,1 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidssavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og sel-

skaper var på 830,9 millioner kroner (1 254,6 i 2019). Netto økning av gjeld var på 793,3 millioner kroner. Totalt er konsernets likviditetsbeholdning økt med 77,1 millioner kroner, sammenlignet med en reduksjon på 56,9 millioner kroner i 2019.

### Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 5 064 millioner kroner per 31.12.2020, hvorav 50 millioner kroner er trekk på revolverende rammer og 5 014 millioner kroner er faste lån. 967 millioner kroner faller i løpet av to år. Konsernet har i løpet av 2020 gjennomført refinansiering av eksisterende gjeld som følge av låneforfall og ferdigstilte byggeprosjekter. Konsernet har tilstrekkelig likviditet til å betjene løpende renter og avdrag og anses å ha en tilfredsstillende finansieringsstruktur. Refinansieringsrisikoen vurderes å være lav.

Den ubenyttede delen av revolverende låneramme utgjorde 950 millioner kroner per 31.12.2020. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortsiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner.

Eiendomsfinansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at konsernet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge og Baltikum. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige rentebytte-avtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2020 var 49 % av konsernets gjeld sikret med rentebytte-avtaler.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 42,9 %.

<sup>1</sup> Kilder: Newsec Property Outlook Spring 2021, Newsec Marketsrapport Q4 2020, Alkeshus Eiendom - 2020: The roller coaster year



Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes valutasikret ved at den tas opp i lokal valuta og/eller ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsverderes løpende (mark-to-market). Ved årsskiftet var totalt sikret beløp under terminkontrakter 407 millioner svenske kroner. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutatasikret.

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

Per 31.12.2020 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 166 millioner kroner, tilsvarende 28 % av totalkapitalen. Konsernets verdjusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendommenes markedsverdier er overstiger bokførte verdier.

#### Investeringer og salg

Konsernet har i løpet av regnskapsåret 2020 anskaffet en eiendom på Holmen i Drammen med eiendomsverdi på 50 millioner kroner, samt en tomt i Riga med eiendomsverdi 4,8 millioner euro. I 2016 ble det inngått avtale om kjøp av 58 leiligheter på Harbitz Torg fra det felleskontrollerte selskapet Harbitz Utleiebolig AS. Disse leilighetene ble overtatt i april 2020. I tillegg har konsernet i partnerskap med AF Gruppen Norge AS anskaffet 50% av en eiendom i Kvadraturen i Oslo. Det er ikke foretatt noen salg.

Konsernet har i løpet av 2020 ferdigstilt ut-

meter i mindre grupper og skrittkonkurranser. Møller Eiendom gjennomførte for andre år på rad medarbeiderfredshetsundersøkelse i regi av Great Place To Work og oppnådde i 2020 sertifisering som en av Norges beste arbeidsplasser. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2020 var det totale sykefraværet på 1,49%, og det har ikke forekommet arbeidsulykker. Konsernet har som mål å være arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har videre som mål å sikre at det ikke forekommer diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstammning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne.

#### YTRE MILJØ

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen fra vår eiendomsportefølje. Energiforbruket skal reduseres med 10 % innen 2024. Vi skal prioritere og etterspørre klimavennlige byggprodukter, ta i bruk nullutslippsteknologi på byggeplasser, og redusere avfallsmengdene gjennom god planlegging og fleksible bygg.

Møller Eiendom er en stor innkjøper av tjenester i byggenæringen. Vi vil derfor være oss dette ansvar bevisst og trekke med oss våre rådgivere, arkitekter og entreprenører i klimaleifet. I 2020 ledet Møller Eiendom en arbeidsgruppe på vegne av et tyvetalls eiendomselskaper for å utvikle et verktøy som gjør det enklere å stille relevante klimakrav i innkjøp. Arbeidet ble ferdigstilt ved årsskiftet.

I løpet av 2020 er det gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Leiraveien 15 og Hvamstubben 8 har vi inngått avtaler om gjennomføring av tiltak for å redusere energibruken i leieobjektene deres. Leiraveien 15 ble ferdigstilt sommeren 2020. Avtalen med leietaker i Hvamstubben 8 ble in-

ngått ved årsskiftet. Avtalen omfatter utskifting av belysning til LED, ombygging av ventilasjon, sanlegg, installasjon av solceller og bedre regulering av bygningstekniske installasjoner.

På prosjektet Harbitz Torg som ble ferdigstilt i 2. kvartal 2020 er det lagt til rette for at beboere og leietakere i næringsarealene kan komme seg til og fra eiendommen uten utslipp. Eiendommen ligger tett på kollektivknutepunkt, det er lagt til rette for miljøvennlige reiser ved at samtlige parkeringsplasser har ladestasjon for elbil og det er tre ganger så mange sykkelparkeringsplasser som det er bilparkeringer, samt egen sykkelinnkjøring og sykkelvaskemaskin. I tillegg er det inngått et samarbeid med HYRE om en fordelingsordning for bedrifter der ulike bedrifter skal kunne dele på tjenestebiler og på denne måten redusere behovet for bruk av egen bil. I tillegg til delebiler er det også en ordning med deling av el-sykler.

#### FREMTIDIG UTVIKLING

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er både norsk og internasjonal økonomi fortsatt preget av koronapandemien. Deler av det norske samfunnet er fortsatt i lockdown og under strenge smitteverntiltak. Det er imidlertid håp om gradvis gjenåpning av samfunnet fram mot sommeren, i takt med økt grad av vaksineringsavbefolkningen.

Den høye aktiviteten i eiendomsmarkedet forventes å vedvare over sommeren før de varslede rentehevingene fra Norges bank i andre halvår i 2021 trolig vil bidra til å legge en demper på transaksjonsmarkedet.

Oslo 28. april 2021  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien vil bidra til varig reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler. Vi er imidlertid av den oppfatning at etterspørselen etter kontorarealer vil være relativt upåvirket av pandemien. Vi tror perioden med hjemmekontor og mangel på fysisk kontakt med kollegaer har tydeliggjort viktigheten det fysiske kontoret har for bygging av selskapskultur, kreativitet og effektivt samarbeid.

Erfaringer fra tidligere kriser tilsier at leietakere raskt nedskalere sitt kontorbehov i de første månedene etter at krisen har rammet, men at opphengingen går raskt så fort aktiviteten i økonomien er tilbake. Bevegelsene i markedet så langt indikerer at dette vil være tilfellet denne gangen også.

Selv om enkelte deler av norsk økonomi opplever rekordhøy aktivitet er det deler av økonomien som er hardt rammet av pandemien og som fortsatt har krevende måneder foran seg. Dette gjelder særlig aktører innenfor hotell og reiseli, samt tradisjonell varehandel. Møller Eiendoms leietagerportefølje er i begrensnet grad eksponert for denne type virksomheter. Effekten på Møller Eiendoms fremtidige inntjening og verdiutvikling forventes følgelig å være begrenset. Vi forventer at aktiviteten og veksten i norsk økonomi gradvis vil bedres fram mot årsslutt i takt med at befolkningen vaksineres og samfunnet gjenåpnes.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er biforhandlere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2020, til tross for en utfordrende vår med strenge fabrikker omfattende smittevernstiltak og redusert nybilsalg. Den positive veksten forventes å fortsette også i 2021, ikke minst når det gjelder salg av elektriske biler. Hele 69 prosent av salget av konsernets personbiler i Norge var elektrisk i 2020, og konsernet forventer en andel på om lag 85 prosent i 2021.

Styret forventer begrenset effekt av covid-19 på Møller Eiendoms inntjening og verdiutvikling for 2021, men understreker at det normalt vil være usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2020.

**HENDelser ETTER BALANSEDAGEN**

I perioden etter 31. desember 2020 har Møller Eiendom gjennomført en rekke transaksjonsprosesser.


I januar ble det solgt tre bilanlegg i Sverige til en samlet verdi av 524 millioner svenske kroner. I februar ble eiendommen Vilbergveien 130 som huser hovedlageret til Coop Norge SA solgt til rekordlav yield 3,9% og eiendomsverdi på 3 milliarder kroner, noe som er rekord for et logistikkbygg i nordisk sammenheng. Møller Eiendoms eierandel i denne eiendommen var 60%. I tillegg ble det solgt to kombinasjonsbygg i Horten til en samlet verdi av 87,8 millioner kroner.

I mars ble gamle Deichmanske hovedbibliotek overtatt fra kommunen til en kjøpesum på 245 millioner kroner. Videre ble det i mars solgt to bilanlegg i Vilnius til en samlet verdi av 6,5 millioner euro.

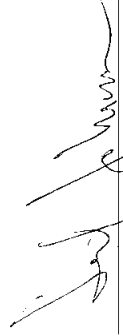
Det er inngått avtale om kjøp av resterende 50% eierandel i det tilknyttede selskapet Fjetland Eiendom AS slik at Møller Eiendom blir 100% eier av selskapet. Forventet overtagelse av aksjene er i juni 2021.

Videre er det inngått budaksept for kjøp av en logistikkeiendom i Drammen og 50% av en kontoreiendom i Oslo, samt intensjonsavtale om salg av to tomter i Estland.

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



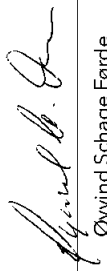
Harald Møller  
styrets leder



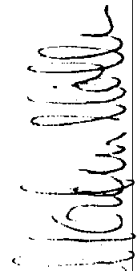
Leif E. Johansen  
styremedlem




Roar Sandnes  
styremedlem



Øyvind Schage Førde  
styremedlem




Jon Morten Møller  
styremedlem



Peter Groth  
styremedlem



Odd Arild Nyholt  
styremedlem



Andreas Jul Røsjø  
administrerende direktør



## Resultat - Konsern

Betalt i 1 000 kroner

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Løsinntekter	1	438 014	366 558
Gjennst ved salg av anleggsmidler		965	7 391
Andre driftsinntekter		3 865	5 466
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>442 843</b>	<b>379 415</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	2, 8	70 730	59 421
Avskrivninger	6	168 737	119 633
Nei-skriving / reversert nei-skriving	6	(7 064)	14 778
Andre driftskostnader	2, 3	81 321	62 807
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>313 724</b>	<b>256 639</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>129 119</b>	<b>122 776</b>
<b>Finansposter</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	4	24 133	36 565
Netto renteinntekter / - kostnader fra nærstående selskap		(1 566)	(1 300)
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	12	(117 753)	(93 462)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(94 987)</b>	<b>(58 197)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>34 133</b>	<b>64 580</b>
Skatter	20	(7 664)	(11 033)
<b>Årsresultat</b>		<b>26 469</b>	<b>53 547</b>





## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
Goodwill	6,7	173	650
Andre immaterielle eiendeler	6	210	319
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>382</b>	<b>970</b>
<b>Varige driftmidler</b>	6	<b>6 823 870</b>	<b>6 118 022</b>
Investeringer i tilknyttede selskap	4	482 324	469 075
Investeringer i aksjer og andeler	5	9 860	9 860
Andre fordringer	4	16 288	40 141
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>508 471</b>	<b>519 075</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 332 724</b>	<b>6 638 067</b>
Kundefordringer	9	20 862	3 720
Andre fordringer	10	182 658	155 054
<b>Sum fordringer</b>		<b>203 521</b>	<b>158 775</b>
Bankinnskudd og kontanter	11	253 683	79 330
<b>Sum omløpasmidler</b>		<b>457 204</b>	<b>238 104</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 789 928</b>	<b>6 876 171</b>

## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	15,16	26 317	26 317
Overskurs	16	592 268	592 268
Annen egenkapital	16	1 547 111	1 483 321
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 165 695</b>	<b>2 101 906</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	20	169 843	165 492
Øvrige avsetninger for forpliktelser	17	78	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>169 921</b>	<b>165 492</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	4 559 760	1 909 468
Annen langsiktig gjeld		276	314
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 036</b>	<b>1 909 782</b>
Kassekreditt	19		30 444
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	148 827	24 926
Leverandørgjeld	14	68 964	122 888
Betalt skatt	20	13 011	4 527
Skyldige offentlige avgifter		8 270	5 356
Annen kortsiktig gjeld	13	151 160	157 211
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	19	504 044	2 353 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>894 276</b>	<b>2 698 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 624 233</b>	<b>4 774 266</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 789 928</b>	<b>6 876 171</b>

14 <

> 15



Oslo 28. april 2021  
I styret for Møller Eiendom Holding AS




Harald Møller  
styrets leder



Roar Sandnes  
styremedlem



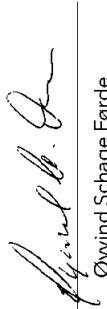
Jon Morten Møller  
styremedlem



Odd Arild Nynholt  
styremedlem



Leif E. Johansen  
styremedlem



Øyvind Schage Førde  
styremedlem



Peter Groth  
styremedlem



Andreas Juv Røsjo  
administrerende direktør

## Kontantstrømpoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2020	2019
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		34 133	64 580
Avskrivninger / nedskrivninger	6	161 673	134 411
Gjenvinst ved salg av anleggsmidler		(965)	(7 391)
Betalbar skatt	20	(7 731)	(19 177)
<b>Egenfinansiering</b>		<b>187 110</b>	<b>172 423</b>
Endring kundefordringer og leverandører		(71 066)	59 907
Resultat fra investering i TS	4	(24 133)	(36 565)
Endring andre poster		(71 998)	(69 479)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>20</b>	<b>19 913</b>	<b>126 286</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(830 897)	(1 254 655)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		49 042	3 625
Utbetalinger ved kjøp av andre aksjer og TS	4	(37 300)	(7 840)
Utbetalt utbytte fra TS	4	38 500	79 750
Tilskudd av kapital fra TS	4	48 748	60 000
Utbetaling ved kapitalinnskudd i TS	4	(4 153)	
Utbetaling av lån til TS			26 661
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler	16		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>16</b>	<b>(736 050)</b>	<b>(1 092 459)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld	19	3 509 760	1 304 741
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		351 000	830 282
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(719 826)	(1 105 924)
Avgitt utbytte	16		(75 000)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(2 347 683)	(44 888)
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>19</b>	<b>793 251</b>	<b>909 211</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		3 782	(445)
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		<b>77 114</b>	<b>(56 962)</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		23 960	81 367
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>104 856</b>	<b>23 960</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	11	253 683	79 530
Kassekredit	11		(30 444)
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	(148 827)	(24 926)
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>104 856</b>	<b>23 960</b>



## Regnskapsprinsipper - Konsern

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KON-SERNREGNSKAPET

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

### Eliminering av interne transaksjoner

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

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

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

### Avhending av datterselskaper

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

Omregning av utenlandske datterselskaper  
Balanseposter i utenlandske selskaper blir

> 19

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

### Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

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

### PERIODISERINGS-, KLASSIFISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

#### Grunnleggende regnskapsprinsipper

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



## Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

## Estimater

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

## Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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

## Vedlikehold/påkostning

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

## Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler

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

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

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

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

## Aksjer og andeler

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

## Kundefordringer og andre fordringer

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

## Skatter

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

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

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

## Pensjoner

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

## Finansielle instrumenter

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

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

## Utenlandsk valuta

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

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

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

## Kontantstrømpoppstilling

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

> 21

20 <



## Noter - Konsern

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

### Note 1 - Driftsinntekter

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

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

2019 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utvikling, tomt og bolig	Holding selskap / eliminerings	Sum konsern
Løsinntekter	197 296	4 794	73 248	75 274	2 237	13 710	366 558
Gevinst ved salg	(2 433)				8 545	1 279	7 391
Andre inntekter	495	2 962	883		(10)	1 137	5 466
<b>Driftsinntekter</b>	<b>195 358</b>	<b>7 755</b>	<b>74 131</b>	<b>75 274</b>	<b>10 772</b>	<b>16 125</b>	<b>379 415</b>

2019 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Løsinntekter	286 402	46 616	33 540	366 558
Gevinst ved salg	9 824	(2 440)	7	7 391
Andre inntekter	5 236		230	5 466
<b>Driftsinntekter</b>	<b>301 462</b>	<b>44 176</b>	<b>33 777</b>	<b>379 415</b>





## Note 2 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2020	2019
Lønninger	53 522	42 122
Arbeidsgevavgift	7 505	8 199
Pensjonskostnader	3 439	2 493
Andre personalkostnader	6 264	6 606
<b>Sum</b>	<b>70 730</b>	<b>59 421</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	33,1	30
Lån til ansatte		
Lån til ledende ansatte og styret		

Honorarer til revisor (einkl mva)	2020	2019				
Revisjon	2 004	1 160				
Annen bistand (etterbetaling)	204	10				
<b>Sum</b>	<b>2 208</b>	<b>1 170</b>				
Ytelser til ledende personer - 2020	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse/auktivering	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	4 943	1 750	124	180		6 997
Styret					2 577	2 577
<b>Sum</b>	<b>4 943</b>	<b>1 750</b>	<b>124</b>	<b>180</b>	<b>2 577</b>	<b>9 574</b>

\*Bonus utbetalt 2020 knytter seg til oppnådd resultat 2019

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

I Møller Eiendom MI AS har administrerende direktør eierandel på 0,90%

Det er etablert bonusordninger hvor utbetalings størrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier hvor bonusen anses å være en del av normal avlønning innen denne type stilling

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

Ytelser til ledende personer - 2019	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse/auktivering	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør* (for 01.03.2019)	2 956		96	142		3 193
Konstituert administrerende direktør (01.01.2019 - 28.02.2019)*	583	2 633	89			3 306
Styret					1 768	1 768
<b>Sum</b>	<b>3 539</b>	<b>2 633</b>	<b>185</b>	<b>142</b>	<b>1 768</b>	<b>8 267</b>

\*Bonus utbetalt 2019 knytter seg til oppnådd resultat 2018

Administrerende direktør og Konstituert administrerende direktør har begge 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS

I Møller Eiendom MI AS har administrerende direktør en eierandel på 0,90% og konstituert administrerende direktør en eierandel på 0,875%

Det er etablert bonusordninger hvor utbetalings størrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling

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

## Note 3 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2020	2019
Kostnader driftsmidler (hjuldele, strøm, vedlikehold, bilkostnader, mm)	18 238	16 595
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost, gaver, tep på krav, mm)	63 083	46 302
<b>Sum</b>	<b>81 321</b>	<b>62 897</b>

## Note 4 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskaps navn	Stemmeandel / andel	Ande av EK i selskapet etter skatt 01.01.2020	Tilgang/ utgang Balanse	Resultatandel etter skatt 2020	Avskrivning merværdi	Mottatt ubytte	Bokført verdi 31.12.2020
Digerneset Næringspark AS, Ålesund	47,5 %	131 732	4 153	6 249	(1 946)		140 168
Fjetland Eiendom AS, Stavanger	50,0 %	33 058		4 372	(1 000)	(3 500)	33 830
Fibro Eiendom AS, Oslo	50,0 %	96 959	(15 000)	5 345			87 304
Gardemoen Log Invest Holding AS****	60,0 %	156 809	(33 000)	12 344			136 152
Hærballeen Bolig AS, Oslo **	50,0 %	45 071	(749)	(1 353)		(35 000)	7 969
Rosenlund Bydelsesenter AS, Lillehammer*	31,5 %	5 447	34 911	(758)			39 600
Mafra Holding AS	50,0 %		37 300				37 300
<b>Sum</b>		<b>469 075</b>	<b>27 616</b>	<b>26 199</b>	<b>(2 046)</b>	<b>(38 500)</b>	<b>482 323</b>

### Andre fordringer

Rosenlund Bydelsesenter (ansvarlig lin)	6 064
Dreg AS	5 044
LAB Skøyen AS	5 000
Andre fordringer	180
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>16 288</b>

\*\* Prosjektet er ferdig og særlige boliger i prosjektet er overlevert til boligkjøperne i løpet av 2019/2020. Vi har valgt å følge Hærballeen Bolig AS sin valgte metode, slik at vi også innarbeider vår resultatandel fra selskapet på samme grunnlag.

\*\*\*\* Eierandel i Gardemoen Log Invest Holding AS er 60%, men på bakgrunn av aksjonæravtale har konsernregnskapet tatt hensyn til de økonomiske betingelsene i investeringen og derfor ikke konsolidert som datterselskap.

## Note 5 - Investering i aksjer og andeler

Selskaps navn	Stemmeandel / andel	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2020	Tilgang	Utgang	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2020
The Creators Community AS (MESH)	6,1 %	9 931	9 860				9 860
<b>Sum</b>			<b>9 860</b>				<b>9 860</b>



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

	Biler, maskiner og inventar	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Goodwill og andre immaterielle eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	24 413	4 729 361	1 137 576	1 566 768	5 425	7 463 543
Omregningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12	388	84 731	30 452	1 071	300	116 941
<b>Justert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>24 801</b>	<b>4 814 092</b>	<b>1 168 027</b>	<b>1 567 839</b>	<b>5 725</b>	<b>7 580 484</b>
Tilgang ved oppkjøp i år		73 157	32 062			105 219
Avgang solgte selskaper i år				22 562		22 562
Aktive byggkostnader				(1 367 232)		708 317
Tilgang	53 885	1 906 879	134 785			(60 050)
Avgang	(6 579)	(53 410)		(62)		2 208
Omregningsdifferanser på tilgang/avgang	11	1	102	2 095		
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>72 118</b>	<b>6 740 719</b>	<b>1 354 976</b>	<b>205 202</b>	<b>5 725</b>	<b>8 356 740</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	13 810	1 227 380	85 241	13 565	4 455	1 344 451
Omregningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12	770	22 833	8 494		235	32 333
<b>Justert av- og nedskrivning 01.01</b>	<b>14 581</b>	<b>1 250 214</b>	<b>93 735</b>	<b>13 565</b>	<b>4 690</b>	<b>1 376 784</b>
Tilgang ved oppkjøp i år		4 963				4 963
Avgang akt avskrivninger/nedskrivninger	(2 416)	(10 236)		2 825		(9 827)
Årets nedskrivning		3 182	7 067			10 249
Årets reversering av tidligere års nedskrivning		(15 029)	(2 285)			(17 314)
Årets avskrivning	5 992	162 056	49		640	168 737
Omregningsdifferanser på av- og nedskrivninger	6	704	172		13	895
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>18 163</b>	<b>1 395 883</b>	<b>98 739</b>	<b>16 390</b>	<b>5 342</b>	<b>1 534 487</b>
<b>Bolført verdi 31.12</b>	<b>53 955</b>	<b>5 344 865</b>	<b>1 256 237</b>	<b>188 812</b>	<b>382</b>	<b>6 824 282</b>
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 år			10 år	

## Note 7 - Goodwill

Spesifikasjon av goodwill ved oppkjøp:

Goodwill	Kjøpstidspunkt	Avskrivningsperiode	Anskaffelseskost	Akkumulerte avskrivninger *	Bolført verdi	Årets avskrivninger
Forretningsområde Enecom Bakikum	2011	10 år	5 177	5 005	173	530
<b>Sum Goodwill</b>			<b>5 177</b>	<b>5 005</b>	<b>173</b>	<b>530</b>

\* Ikk omregningsdifferanse

Goodwill er kjøptidspunktet av nye selskap. Goodwill kjøptidspunktet er den tidspunktet som ligger innenfor konsernets hjemmekontroll og hvor Møller Eiendom Holding AS har et langsiktig perspektiv av virksomhet over 10 år.

## Note 8 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en lepende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikrings-selskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset trykkløst om tjenestepensjon ved at knaktpunktet mellom lav og høy sperasats er ved 7,1 G (= Folletrygdens grunnbeløp). Tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utløst og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fipolisoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til utløst- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NIHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en fortløpende ordning, men en ordning som gir et tillegg til den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetaling kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Det er i 2020 innbetalt premie i ordningen tilsvarende 6,94 prosent av samlede lønnsutbetalinger mellom 1 G og 7,1 G.

Pensjonskostnad	2020	2019
Innskuddspensjon	2 844	2 047
AFP-ordning	595	446
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>3 439</b>	<b>2 493</b>

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer	2020	2019
Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Aans-konsern)	13 816	1 731
Kundefordringer øvrige	8 702	3 053
Avsetning løp på fordringer	(1 656)	(1 064)
<b>Sum</b>	<b>20 862</b>	<b>3 720</b>

## Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer	2020	2019
Til gode inntektsavgift	117 332	49 764
Forskuddsbetalte kostnader	48 058	101 252
Andre fordringer konsern		1 270
Andre konsistige fordringer	17 269	2 769
<b>Sum</b>	<b>182 658</b>	<b>155 055</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 103,91 millioner kroner. Konsernet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 9,0 millioner kroner. Harbitz Service AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 0,1 millioner kroner.



## Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

### Aksjebuttsje

\*A-aksjer har rett til preferensutbytte på 5 mill.kr. samlet fra Møller Mobility Group AS og Møller Eiendom Holding AS.

\*A- og B-aksjer har lik rett til utbytte per aksje for utbytte utover preferensutbyttet.

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

## Note 16 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern 2020	Aksje- kapital	Overkurs	Annens egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	1 483 322	2 101 906
Omregningsdifferanser i år			37 320	37 320
Årets resultat			26 469	26 469
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>1 547 111</b>	<b>2 165 695</b>

## Note 17 - Øvrig avsetning for forpliktelse

	2020	2019
Svend Hauge gate- avsatt kostnad		78
<b>Sum</b>		<b>78</b>

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet pågår det forhandlinger med entreprenør om sluttoppgjør for utviklingsprosjektet på Harbitz Torg. Partene er ikke enige om endelig avregning og det er betydelig usikkerhet. Entreprenør har fremsatt et krav på 70 millioner kroner mens Harbitz Torg AS har fremsatt et motkrav på 25 millioner kroner fra entreprenør. Iht. NRS 13 - Usikre forpliktelser og betingede eiendeler Punkt 3, Avsnitt 3, har vi ikke avsatt for denne usikre forpliktelsen.

## Note 18 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	5 063 804	4 293 533
<b>Bokført verdi av eiendeler med pantstillelser:</b>		
Bygninger og tomter	6 439 882	5 890 724
<b>Sum</b>	<b>6 439 882</b>	<b>5 890 734</b>

Land/geografisk område	Pantobjekt
Norge	Bygg/tomt
Sverige	Bygg/tomt
Baltikum	Bygg/tomt
<b>Sum</b>	<b>6 439 882</b>

Konsernet har stilt eiendommer som pantstillelser for hele den rentebærende gjelden på MNOK 5 064 pr. 31.12.2020 (MNOK 4 294 per 31.12.2019). Møller Eiendom Holding har tilleggs en kassekredittramme på MNOK 100 (MNOK 100 pr. 31.12.2019) som er sikret ved solidansvar (konsernkontoordning). Per 31.12.2020 var kassekreditrammen ubenyttet, mens den per 31.12.2019 var trukket med MNOK 30. Trekk i valdte i konsernkontoordningen var MNOK 148 pr. 31.12.2020.

## Note 12 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Andre finansinntekter	1 682	277
Renteinntekter	1 372	6 484
Annens rentekostnad	(111 792)	(84 939)
Valutap, netto	(749)	777
Garantiprov. syndikalan	(8 120)	(15 892)
Andre finanskostnader	(147)	(153)
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>(117 784)</b>	<b>(93 462)</b>

## Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Pålepte renter	13 339	9 279
Pålepte kostnader og forskuddbetalte inntekter	72 123	97 910
Ferispenger og pålept lønn	3 912	3 587
Revidisering av gevinst ved salg av tomt	45 148	45 148
Annens kortsiktig gjeld	16 619	1 286
<b>Sum</b>	<b>151 161</b>	<b>187 211</b>

## Note 14 - Nærstående parter

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

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonsart	2020	2019
Møller Mobility Group og øvrige holding i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	215 853	208 520
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsefjeneste, andel konsolideringsprogram, post og innkjøp	189	207
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskaps tjenester med mer	2 105	2 047
Møller Digital	Kjøp av IT/telefon tjenester	882	937

Forordninger på nærstående parter:

	2020	2019	
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	13 816	1 731
Rosenlund Bydelsener	Langsiktig lån	6 064	39 951
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Leverandørgjeld	1 203	3 305



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

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2020	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassakreditramme	Tøkk i valutakonto	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	504 044				148 827	652 871
Langsiktig rentebærende gjeld	4 509 760	50 000				4 559 760
<b>Sum</b>	<b>5 013 804</b>	<b>50 000</b>			<b>148 827</b>	<b>5 212 631</b>

Forfall	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassakreditramme	Tøkk i valutakonto	SUM
Forfall under 2 år	967 364	1 000 000			148 827	1 116 191
Forfall mellom 2 og 5 år	3 346 440	50 000				3 396 440
Forfall over 5 år	700 000					700 000
<b>Sum</b>	<b>5 013 804</b>	<b>50 000</b>			<b>148 827</b>	<b>5 212 631</b>

Kommittert låneramme  
Ubenyttet kommitterte låneramme\*

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2019	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassakreditramme	Tøkk i valutakonto	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 360 156		993 483	30 444		2 384 084
Langsiktig rentebærende gjeld	1 604 833	304 666				1 909 499
<b>Sum</b>	<b>2 964 989</b>	<b>304 666</b>	<b>993 483</b>	<b>30 444</b>		<b>4 293 583</b>

Forfall	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Kassakreditramme	Tøkk i valutakonto	SUM
Forfall under 2 år	1 964 959	1 000 000				2 988 957
Forfall mellom 2 og 5 år	1 000 000	304 666				1 304 666
Forfall over 5 år						
<b>Sum</b>	<b>2 964 959</b>	<b>304 666</b>	<b>993 483</b>	<b>30 444</b>		<b>4 293 553</b>

Kommittert låneramme  
Ubenyttet kommitterte låneramme

\* Av ubenyttede låneramme på MNOK 951 pr 31.12.2019 er MNOK 233 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 718 forutsetter ytterligere nedlagte verdier i porteføljen eller at ytterligere pant stilles.

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

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

For låneene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedørende gjeldsandel og rentedeckringsgrad (finansielle coverants). Kravene er oppfylt per 31.12.2020.

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

30 <

### Kreditrisiko

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

### Likviditetsrisiko

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

### Rentrisiko

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

Selskapets finansiering er basert på flytende rente. Det er inngått renteswap-avtaler hvor Møller Eiendom Holding AS har byttet flytende rente mot fast rente. Dette er gjort for å sikre mer stabile rentebetalinger over flere år. Konsernet praktiserer sikringsbokføring i henhold til norsk standard for finansielle endringer og forpliktelser og anvender et prinsipp der markedsverdien av derivatet ikke balanseføres og endring i markedsverdi ikke resultatføres. Markedsverdi av renteswap-avtalene utgjorde MNOK -39,4 pr 31.12.2020 (MNOK -16,4 pr 31.12.2019). Tidspunkt for fastsettelse av det flytende rentelementet i sikringskontraktene er tilpasset nullringene av underliggende lån. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Differansen mellom fast og flytende rente gjøres opp for hver periode og periodiseres over renteperioden. Pr 31.12.2020 var det inngått renteswap-avtaler på til sammen MNOK 2 500 til en vektet gjennomsnittlig rente på 1,9 % med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 7,2 år. Renteswap-avtalene sikret 49 % av selskapets utestående gjeld ved årsskiftet. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 2,6 % med renetidspunkt på 3,7 år pr 31.12.2020. Løpet av regnskapsåret er det aktivert byggeinsatser på igangværende byggeprosjekter med totalt MNOK 23 (MNOK 34 pr 31.12.2019).

### Rentesderivater

Under følger en oppsummering av selskapets rentesikringskontrakter per 31.12.2020.

Samtliges rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2020
Møller Eiendom Holding AS	2 500 000	NOK	1,86 %	7,2	(64 368)

### Valutarisiko

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes sikret ved at lokal gjeld tas opp i lokal valuta og ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsunderes løpende (marked-to-market). Ved årsskifte var totalt sikret beløp MSEK 407 med terminkontrakt og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 14,6. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet per 31.12.2020. Terminkontrakten forfaller 29.01.2020, og hadde pr 31.12.2020 en markedsverdi på MSEK -1,0 (MSEK -8,5 pr 31.12.2019).

Motpart	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Slutt dato	Markedsverdi 31.12.2020
Nordica	FX Swap	SEK	407 000	1,0426	29.01.2021	(1 013)
<b>Sum valutaderivater</b>			<b>407 000</b>			<b>(1 013)</b>

> 31



## Note 20 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2020	2019
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>34 133</b>	<b>64 580</b>
Betalbar skatt Norge	1 444	6 167
Betalbar skatt utlandet	14 892	3 956
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>16 336</b>	<b>10 123</b>
Endring i utsatt skatt	(8 672)	910
<b>Skattekostnad</b>	<b>7 664</b>	<b>11 033</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>26 469</b>	<b>53 547</b>
Effektiv skattesats	22,46 %	17,08 %
22 % av resultat før skattekostnad	7 509	14 853
Faktisk skattekostnad	7 664	11 033
Avvik skattekostnad	(155)	3 821
Permanente forskjeller	2 776	1 240
Gjennsk. tep aksjer og utbytte 3 %	(198)	247
Resultat IIS	(5 309)	(8 105)
Avskrivning merverdi bygg/goodwill	3 611	3 698
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(712)	(1 130)
Førti fjor	(13)	319
<b>Sum</b>	<b>155</b>	<b>(3 821)</b>

### Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller	2020	2019
Kunder og andre fordringer	(1 121)	(559)
Varige driftsmidler	738 304	652 212
Konkretlig og langsiktig gjeld	(94 188)	(91 088)
Gjeld og opskonto	139 990	174 983
Underskudd til fremføring	(56 510)	(16 586)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(6 119)	(7 092)
Løst utbytte skatt - Estland og Latvia	29 421	25 196
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>749 778</b>	<b>737 065</b>

Norge 22 %	156 488	145 476
Sverige 21,4 %	685	9 725
Litauen 15,0 %	877	776
Latvia 25 %	4 437	3 217
Estland 25 %	7 355	6 299
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>167 843</b>	<b>165 492</b>

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2020	2019
Utsatt skatt 01.01	165 492	126 179
Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskap m.m.	11 442	18 221
Kursjustering	1 581	(109)
Årets endring utsatt skatt	(8 672)	(5 052)
Forskjell mellom beregnet og illignet skatt tidligere	11 917	
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>169 843</b>	<b>151 157</b>

Betalbar skatt balanse fremkommer som følger:	2020	2019
Betalbar skatt	16 336	10 123
Skatt vedrørende tidligere år og forskuddsbetalt skatt utlandet	(6 453)	(8 414)
Ervervsskatt	3 128	2 817
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>13 011</b>	<b>4 527</b>

## Note 21 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Det er ikke solgt noen eiendommer i løpet av 2020. Konsernet har i 2020 hatt følgende kjøp:

Konsernet har i 2020 kjøpt følgende eiendomselskaper:

Selskap	Eiendel	Kjøpstidspunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eiendomsverdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Harbitz Utleiebolig AS	100 %	21.04.2020	389 895	389 895	2 305	(13 054)	-10 749
		I/A - anskaffet ved fusjon					
Svend Haugs gate 9 AS	100 %	01.07.2020	22 789	50 000	1 503	(738)	765
SIA Ulmana 115	100 %	08.07.2020	50 625	50 257		(757)	-757
MAFO Holding AS	50 %	01.10.2020	37 300	93 500			
<b>Sum</b>			<b>110 713</b>	<b>583 653</b>		<b>(1 495)</b>	<b>8</b>

Konsernet har investert totalt MNOK 668 i eksisterende eiendomsportefølje, hvorav MNOK 204 krytter seg til ferdigstillelsen av Harbitz Tølg og MNOK 101 er kryttet til byggeprosjekter for Møller Bå Sverige.

Konsernet har i 2019 kjøpt 100% av følgende eiendomselskaper:

Selskap:	Kjøpstidspunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eiendomsverdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Dammen Kabelinvest AS	25.06.2019	183 000	363 387	10 387	(6 444)	3 808
<b>Sum</b>		<b>183 000</b>	<b>363 387</b>	<b>10 387</b>	<b>(6 444)</b>	<b>3 808</b>

Konsernet har investert totalt MNOK 1 030 i eksisterende eiendomsportefølje, hvorav MNOK 623 er kryttet til utviklingsprosjektet Harbitz Tølg.



## Resultat - Morselskap

Beløp: 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Andre driftsinntekter	1	50 535	48 963
<b>Driftsinntekter</b>		<b>50 535</b>	<b>48 963</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	2, 7	67 343	57 426
Avskrivninger	5	2 439	2 123
Andre driftskostnader	3	17 624	17 463
<b>Driftskostnader</b>		<b>87 406</b>	<b>77 011</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(36 871)</b>	<b>(28 049)</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Inntekter på investering i datterselskaper	4	58 467	94 243
Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	6	83 607	81 601
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	10	(138 286)	(129 295)
<b>Netto finansposter</b>		<b>3 788</b>	<b>46 550</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(33 083)</b>	<b>18 501</b>
Skatter	15	7 164	(3 946)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(25 919)</b>	<b>14 555</b>
Disponering i Møller Eiendom Holding AS		(25 919)	14 555
Overført til / fra annen egenkapital		(25 919)	14 555
Disponert			

### Note 22 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2020 har Møller Eiendom gjennomført flere transaksjonsprosesser. I januar ble det solgt tre bilanlegg i Sverige til en samlet verdi av 524 mill. svenske kr. I februar ble eiendommen Vilbergveien 130 som huser hovedlageret til Coop Norge SA solgt til rekordlav yield for 3 mrd. kr, hvorav Møller Eiendoms eierandel var 60%. I tillegg ble det solgt to kombinasjonsbygg i Horten til en samlet verdi av 87,8 millioner kroner. I mars ble gamle Deichmanske hovedbibliotek overtatt fra kommunen. Kjøpesummen var 245 mill. kr. Videre ble det i mars solgt to bilanlegg i Vinhus til en samlet verdi av 6,5 mill. EUR

Det er inngått avtale om kjøp av resterende 50% eierandel i det tilknyttede selskapet Fjelland Eiendom AS slik at Møller Eiendom blir 100% eier av selskapet. Forventet overtagelse av aksjene er i juni 2021.

Videre foreligger det intensjonsavtale om kjøp av 50% av en kontoreiendom i Oslo og 100% av en logistikkieiendom i Drammen, samt intensjonsavtale om salg av to tomter i Estland.

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

### Note 23 - Covid 19


Selskapets virksomhet har liten grad blitt berørt av covid-19-pandemien. Konsernets eiendomsportefølle har lav eksponering mot de bransjene som er hardest rammet, slik som hotell, reiseliv og varehandel. Effektene på konsernets økonomiske resultater og løpende drift har således vært begrenset.

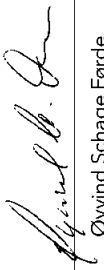



Oslo 28. april 2021  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

## Balanse pr 31.12 - Morselskap


Beløp i 1 000 kroner		2020	2019
<b>MØLLER EIENDOM HOLDING AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utsatt skatteforfall	16	5 240	319
Andre immaterielle eiendeler	5	210	319
<b>Innmaterielle eiendeler</b>		<b>5 450</b>	<b>319</b>
<b>Varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>10 695</b>	<b>7 619</b>
Investering i datterselskap	4	2 503 971	2 503 971
Lån til konsesjonskap	6	4 076 937	3 271 833
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 582 908</b>	<b>5 775 803</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 595 052</b>	<b>5 783 742</b>
Kundefordringer	98		
Andre fordringer	8	13 017	16 179
Fordringer på konsesjonskap	6	122 490	142 303
Bankinnskudd og kontanter	9	185 053	31
<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>320 659</b>	<b>168 513</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 915 711</b>	<b>5 942 255</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	12, 13	26 317	26 317
Overkurs	13	592 268	592 268
Annen egenkapital	13	994 353	1 020 272
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>13</b>	<b>1 612 937</b>	<b>1 638 856</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	15	1 924	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 924</b>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 559 760	1 722 801
Gjeld til konsesjonskap	6	196 880	155 127
<b>Sum langsiglig gjeld</b>		<b>4 756 640</b>	<b>1 877 927</b>
Kassakreditt		30 444	
Gjeld til kredittinstitusjoner		148 827	
Leverandørgjeld		1 995	3 457
Betalbar skatt	15	2 998	3 573
Skyldige offentlige avgifter		44 757	28 149
Annen kortsiktig gjeld	11	351 000	2 347 683
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	14	557	241
Gjeld til konsesjonskap	6	550 134	2 413 547
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 306 773</b>	<b>4 303 399</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 306 773</b>	<b>4 303 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 915 711</b>	<b>5 942 255</b>


  
Leif E. Johansen  
styremedlem

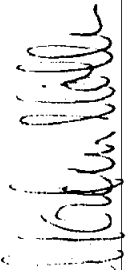
  
Øyvind Schage Førde  
styremedlem

  
Peter Groth  
styremedlem

  
Andreas Jul Røsjø  
administrerende direktør

  
Harald Møller  
styrets leder

  
Roar Sandnes  
styremedlem

  
Jon Morten Møller  
styremedlem

  
Odd Arild Nyrhoit  
styremedlem

> 37

36 <



## Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2020	2019
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		(33 083)	18 501
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	4	(58 467)	(94 243)
Avskrivninger / nedskrivninger	5	2 439	2 123
Grensa- / tap ved salg av anleggsmidler / selskap		(303)	(9)
Betalbar skatt	15	(1 560)	889
Endring andre poster		19 195	(25 150)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		<b>(71 779)</b>	<b>(97 897)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(9 412)	(6 521)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		4 310	3 261
Innbetaling ved oppgjør av mellomvarende med konsernselskap		(697 072)	(863 764)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>		<b>(702 174)</b>	<b>(867 024)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Oppskat av ny langsiktig gjeld	14	3 509 760	1 304 666
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(672 801)	(1 104 000)
Gjeld til konsernselskap		315	(1 306)
Angitt utbytte			(75 000)
Oppskat av kortsiktig gjeld	15	351 000	830 282
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(2 347 683)	(40 680)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>		<b>840 591</b>	<b>913 961</b>
<b>Endring i likvider gjennom året</b>		<b>66 638</b>	<b>(50 952)</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		(30 413)	20 539
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>36 226</b>	<b>(30 413)</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	9	185 053	31
Kassekredit	9		(30 444)
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	(148 827)	
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>36 226</b>	<b>(30 413)</b>

## Regnskapsprinsipper - Morselskap

**Grunnleggende regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk som er basert på grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og kongruens. Transaksjonsregnskapsstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opplyst og kostnader sammenstilles med opplyste inntekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> 39

< 38

# Balders Plass

Balders Gate 28 er et prosjekt som kompletterer et allerede etablert og svært attraktivt kvartal på Frogner i Oslo.



## Utenlandsk valuta

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

## Kontantstrømpoppstilling

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

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

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

## Pensjoner

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

## Finansielle instrumenter

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

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

## Noter - Morselskap

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

### Note 1 - Driftsinntekter

	2020	2019
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Disponerthonorar	43 158	42 467
Grensat salg av anleggsmidler	390	104
Andre driftsinntekter	6 988	6 391
<b>Sum</b>	<b>50 535</b>	<b>48 963</b>

Av disponerthonoraret er 3,0 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,0 millioner kroner til baltiske selskaper. Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

### Note 2 - Lønn- og andre personalkostnader

	2020	2019
<b>Personalkostnader</b>		
Lønninger	51 885	41 206
Arbeidsgevinst	7 168	7 831
Pensjonskostnader	2 478	2 200
Andre personalkostnader	5 811	6 189
<b>Sum</b>	<b>67 343</b>	<b>57 426</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	31	27
Lån til ansatte		
Lån til ledende ansatte og styret		

	2020	2019
<b>Honorarer til revisor (ekskl mva)</b>		
Revisjon	246	208
Ammen bistand (tattestasjon)	16	10
<b>Sum</b>	<b>262</b>	<b>218</b>

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

### Note 3 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Kostnader driftsmidler (hjuldele, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	6 068	5 895
Admin.kostnader (IT-tjenester, regnskaps tjenester) *	5 207	4 467
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	6 262	7 066
Tap ved salg av anleggsmidler	87	96
<b>Sum</b>	<b>17 624</b>	<b>17 463</b>

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

### Note 4 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Selskaps navn	Forretning- skontor	Eier-/ stemmeand- del	Egenkapital 31.12.2020	Årsresultat 2020	Bokført verdi
<b>Investeringer:</b>					
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100 %	2 846 407	7 145	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100 %	105 547	(243)	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100 %	26 491	(2 168)	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100 %	104 659	9 228	111 426
<b>Sum</b>			<b>3 063 104</b>	<b>13 962</b>	<b>2 503 971</b>

Selskaps navn	2020	2019
<b>Inntekter:</b>		
Møller Eiendom Holding AS	58 467	94 243
Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper		
<b>Sum</b>	<b>58 467</b>	<b>94 243</b>

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

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

	Biler, maskiner og inventar	Andre Imm. eiendeler	Sum Anleggsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>	<b>10 441</b>	<b>547</b>	<b>10 988</b>
Tilgang	9 412		9 412
Avgang	(6 420)		(6 420)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>13 433</b>	<b>547</b>	<b>13 980</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>	<b>2 821</b>	<b>228</b>	<b>3 050</b>
Avgang akt avskrivninger/ neerskrivninger	(2 413)		(2 413)
Årets avskrivning	2 330	109	2 439
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>2 738</b>	<b>338</b>	<b>3 075</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>10 695</b>	<b>210</b>	<b>10 905</b>

## Note 6 - Nærstående parter

Meilomværende med nærstående		2020	2019
Fordringer på konsernselskap konsernkontoordning		4 078 937	3 271 833
<b>Langsiktig fordring på konsernselskap</b>		<b>4 078 937</b>	<b>3 271 833</b>
Kundefordringer, konsern		64 023	48 059
Andre fordringer, konsern, konsernkontoordning		58 467	94 243
<b>Kortsiktig fordring konsernselskap</b>		<b>122 490</b>	<b>142 303</b>
Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning		194 880	165 127
<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>		<b>194 880</b>	<b>165 127</b>
Leverandørgjeld		557	241
<b>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</b>		<b>557</b>	<b>241</b>

### Transaksjoner med nærstående

Selskap	Transaksjonsart	2020	2019
Diverse konsernselskap	Disponenthonorar til konsernselskap	43 158	42 467
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, leasener, post og innkjøp	189	207
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskaps tjenester med mer	2 105	2 047
Møller Digital AS	Kjøp av IT/teknologi tjenester	882	937
Diverse, konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	83 607	81 601

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

## Note 7 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikrings selskapet et sparebeløp basert på lønnsværet til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knelkprunkt mellom lov og høy spareats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1 G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utørelsen av barnepensjon. Disse dekningene har ikke fipoliserte oppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til utørelse og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en lønnsbasert tjenestepensjonsordning, men en ordning som gir et livsløst tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert tjenestepensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Det er i 2020 innbetalt premie i ordningen tilsvarende 7,13 prosent av samlede lønnsutbetalinger mellom 1 G og 7,1 G.

Årets pensjonskostnad til sikrede og usikrede pensjoner	2020	2019
Innskuddspensjon	2 021	1 810
AFP-ordning	457	389
<b>Samlede pensjonskostnader</b>	<b>2 478</b>	<b>2 200</b>

## Note 8 - Andre Fordringer

	2020	2019
Forskudsbetalte kostnader / påløpt inntekt	13 017	15 572
Andre kortsiktige fordringer		607
<b>Sum</b>	<b>13 017</b>	<b>16 179</b>

## Note 9 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 185,05 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 9,5 millioner kroner.

## Note 10 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Renteinntekter	163	5 281
Annen rentekostnad	(131 318)	(118 818)
Valututap, netto	1 024	284
Andre finanskostnader, netto	(36)	(150)
Garantipensjonsskyldkattån	(8 120)	(15 892)
<b>Sum netto finanskostnader</b>	<b>(138 286)</b>	<b>(129 295)</b>

## Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Pålopte renter	13 323	9 074
Pålopte kostnader og forskudsbetalte inntekter	27 837	15 964
Feriepenger og påløpt lønn	3 597	3 111
<b>Sum</b>	<b>44 757</b>	<b>28 149</b>



## Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

### Aksjeutbytte

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

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

## Note 13 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2020	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	1 020 271	1 638 856
Årets resultat			(25 919)	(25 919)
Utbytte				
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>994 352</b>	<b>1 612 937</b>

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

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2020	Faste lån	Kommitert låneramme	Bygglånsramme	Kassekreditramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	351 000				351 000
Langsiktig rentebærende gjeld	4 509 760	50 000	4 559 760		4 559 760
<b>Sum</b>	<b>4 860 760</b>	<b>50 000</b>			<b>4 910 760</b>
<b>Forfall</b>					
Forfall under 2 år	814 320				814 320
Forfall mellom 2 og 5 år	3 346 440	50 000			3 396 440
Forfall over 5 år	700 000		700 000		700 000
<b>Sum</b>	<b>4 860 760</b>	<b>50 000</b>			<b>4 910 760</b>
Låneramme		1 000 000		100 000	5 860 760
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		950 000		100 000	1 050 000

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2019	Faste lån	Kommitert låneramme	Bygglånsramme	Kassekreditramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 354 200			993 483	2 347 683
Langsiktig rentebærende gjeld	1 418 135	304 666			1 722 801
<b>Sum</b>	<b>2 772 335</b>	<b>304 666</b>		<b>993 483</b>	<b>4 070 484</b>

Forfall	Forfall under 2 år	Forfall mellom 2 og 5 år	Forfall over 5 år	Sum
	1 772 335	1 000 000	304 666	2 765 818
				1 304 666
<b>Sum</b>	<b>2 772 335</b>	<b>304 666</b>	<b>993 483</b>	<b>4 070 484</b>

Låneramme	2 772 335	1 000 000	1 250 000	100 000	5 122 335
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		695 334	256 517	100 000	1 186 798

- \* Av ubenyttet låneramme på MNOK 951 pr 31.12.2019 er MNOK 233 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 718 forutsetter ytterligere nedlagte verdier i prosjekt eller at ytterligere pant stilles.

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskapene i Norge og Sverige. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskapsregnskapet utgjør MNOK 6 440 pr 31.12.2020.

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

For lårene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedeckningsgrad (finansielle coverants). Kravene er opplyst per 31.12.2020.

Møller Eiendom Holding AS finansierer flesteparten av datterselskapers gjennom en konsernkoordinering. Lån fra konsernselskap er selskap som har netto innskuddende i konsernkoordineringen. Denne gjelden anses å ha forfall utover fem år i sin helhet. Lån til konsernselskap er selskap som har netto utstående i konsernkoordineringen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

Se note 18 til konsernselskapet for detaljer rundt kreditt-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr. 31.12.2020.

## Note 15 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2020	2019
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(33 083)</b>	<b>18 501</b>
Betalt skatt		3 946
Endring i utsatt skatt	(7 164)	3 946
<b>Skattekostnad</b>	<b>(7 164)</b>	<b>3 946</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>(25 919)</b>	<b>14 555</b>
Effektivskattesats	21,7 %	21,3 %
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	(7 278)	4 070
Faktisk skattekostnad	(7 164)	3 946
<b>Avvik skattekostnad</b>	<b>(114)</b>	<b>124</b>
Permanente forskjeller	114	124
Endret skattesats utsatt skatt i Norge		
<b>Sum</b>	<b>114</b>	<b>124</b>

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

Poster med midlertidige forskjeller	2020	2019
Vangge driftsmidler	1 591	1 247
Finansielle instrumenter (valutakontrakter)	15 174	7 499
Underkudd til fremføring	(40 581)	
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>(23 817)</b>	<b>8 745</b>
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>(5 240)</b>	<b>1 924</b>
Balansført utsatt skatt skattefordel	5 240	
Balansført utsatt skatt gjeld		1 924
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>5 240</b>	<b>1 924</b>

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2020	2019
Utsatt skatt 01.01	1 924	(2 022)
Årets endring utsatt skatt	(7 164)	3 946
Utsatt skatt postert direkte mot egenkapital		
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>(5 240)</b>	<b>1 924</b>

## Note 16 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2020.

## Note 17 - Covid 19

Selskapsvirksomhet har i liten grad blitt berørt av covid-19-pandemien. Konsernets eiendomsportefølje er i liten grad eksponert for de bransjene som er hardest rammet, slik som hotell, reiseliv og varehandel. Effektene på konsernets økonomiske resultater og løpende drift har således vært begrenset.

**mijø**  
bærekraftsrapport

**Møteplassen for gründere**  
Hva skal vi leve av etter oljen? Når MESH etablerer seg på Youngstorget, er vi kanskje nærmere svaret...  
Se side 14-15

**Folkefs Deichman**  
Ostos gamle hovedbibliotek fremstår kanskje ikke folkelig ved første øyekast...  
Se side 18-19

**SKAL GJØRE EIENDOMSBRANSJEN GRØNNERE** se side 10-11

MØLLER EIENDOM



## Datterselskap i Møller Eiendom Holding pr.31.12.20

### Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

Alfsveteien Næringsbygg AS  
 Baldernoen AS  
 Baldersgate 28 AS  
 Blittveien 6 AS  
 Billingdalsletta Næringsbygg AS  
 Bygley Alle 4 AS  
 Drammen Kabelinvest AS  
 Enebakkveien Næringsbygg AS  
 Foue Forretningsbygg AS  
 Frysjeveien 31 Tomteselskap AS  
 Gran Boligbygg AS  
 Gran Eiendomsutvikling AS  
 Grenseveien Næringsbygg AS  
 Harbitz Cowork AS  
 Harbitz Service AS  
 Harbitz Torg AS  
 Harbitz Torg Barnehege AS  
 Harbitz Torg Handel AS  
 Harbitz Torg Parkering AS  
 Harbitz Utleiebolig AS  
 Haslevangen 13 AS  
 Haslevangen 15 AS  
 Haslevollen utvikling AS  
 Hvamutubben Næringsbygg AS  
 Ingvoldi Ystgaardsvet Næringsbygg AS  
 Janafjell Næringsbygg AS  
 Jernkroken Næringsbygg AS  
 Kanakvegen 3 Næringsbygg AS  
 Kjørlighetsstien Næringsbygg AS  
 Knudstrevleien 7 - saksjon 2 AS  
 Kokstadveien Næringsbygg AS  
 Langmyra 6 AS  
 Leiraaveien Forretningsbygg AS  
 Leiraaveien Logistikkbygg AS  
 Leiraaveien Logistikkpark AS  
 Lille Frogner alle 8a AS  
 Lilleåsveien Næringsbygg AS  
 Lønningfjell 22 Eiendom AS  
 Møller Eiendom Skøyen Holding AS  
 Møller Hylleselskap 6 AS  
 Møllergaten 6 AS  
 Møllergata 12 AS  
 Møllergata 8 AS  
 Smedestramoen Handelskuss AS  
 Møllergata 4 AS  
 Solbergkysset AS  
 Stavaanger Næringsbygg AS  
 Tungasletta Næringsbygg AS  
 Økerveien 94 AS  
 Åsveien Næringsbygg AS

### Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Møller Fastigheter Mårdalen AB  
 Argonet AB  
 G. Persson Gruppen AB

### Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Autchaus Holding AS  
 Ezensteina 6 SIA  
 Krasts 54 SIA  
 Laiseves 127 UAB  
 Møller Realty UAB

### Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Linanäle 1 & 1A OÜ  
 Møller Real Estate SIA  
 Ulmana 85 SIA  
 Raha 3 d OÜ  
 Savonoriu Prospektas 220 UAB  
 Fjelland Eiendom AS (50%)  
 Fossvetein 4 AS\*  
 Kjalveien 1 AS\*  
 Vassbotnen 17 AS\*  
 Vassbotnen 6 AS\*  
 Fåbro Eiendom AS (50 %)  
 Harbitzalléen Bolig AS (50%)  
 Rosenlund Bydelscenter AS (25,98 %)  
 \* 100% datter av Fjelland Eiendom AS  
 \*\*100% datter av GU Holding AS  
 Gardermoen Log Invest Holding AS (60%)  
 Gardermoen Logistikkbygg AS\*\*  
 Digerneset Næringspark AS (47,5%)  
 MAFO Holding AS (50%)



Uavhengig revisors beretning - Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Møller Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Møller Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Møller Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

PricewaterhouseCoopers AS, Dromming Bjefemias 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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Derksom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbering måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder 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>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Møller Eiendom Holding AS



## Revisjonsberetning

Securely signed with Brevio

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversikkelig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

### Signers:

Name  
Lund, Stig Arild

Method  
BANKID\_MOBILE

Date  
2021-04-28 13:04

(3)

54 <

> 55

This document package contains:

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



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



M

**Møller Eiendom Holding AS**

Bygdøy Allé 4  
N-0257 Oslo