



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 222 919
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLEKVARTALET AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Laila Valdeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 476 687	11 758 445
Annen renteinntekt		114	
Sum finansinntekter		16 476 801	11 758 445
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	21 535 498	9 324 755
Annen rentekostnad	5,7	16 476 801	11 758 445
Sum finanskostnader		38 012 299	21 083 200
Netto finans		-21 535 498	-9 324 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 535 498	-9 324 755
Skattekostnad på ordinært resultat	7	196	9 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 535 694	-9 333 837
Årsresultat		-21 535 694	-9 333 837
Totalresultat		-21 535 694	-9 333 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 535 694	-9 333 837
Sum overføringer og disponeringer	10	-21 535 694	-9 333 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	19 481	19 677
Sum immaterielle eiendeler		19 481	19 677
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	73 439 884	28 975 382
Andre fordringer	5	134 653 327	89 191 370
Sum finansielle anleggsmidler		208 093 211	118 166 752
Sum anleggsmidler		208 112 692	118 186 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	5	226 762 622	359 277 050
Sum fordringer		226 762 622	359 277 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 045 539	1 516 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 045 539	1 516 147
Sum omløpsmidler		230 808 161	360 793 197
SUM EIENDELER		438 920 853	478 979 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 100 000	3 100 000
Overkurs	10	4 158 950	35 170 137
Annen innskutt egenkapital	10	0	-34 570
Sum innskutt egenkapital		7 258 950	38 235 567
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		-9 440 923
Sum opptjent egenkapital			-9 440 923
Sum egenkapital		7 258 950	28 794 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12	138 099 312	94 370 146
Sum annen langsiktig gjeld		138 099 312	94 370 146
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	226 125 474	354 372 769
Leverandørgjeld		24 344	1 151 133
Skyldige offentlige avgifter		44 669	
Kortsiktig konserngjeld	6	66 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 368 105	290 935
Sum kortsiktig gjeld		293 562 591	355 814 836
Sum gjeld		431 661 902	450 184 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 920 853	478 979 627



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537684

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 222 919
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLEKVARTALET AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Laila Valdeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 476 687	11 758 445
Annen renteinntekt		114	
Sum finansinntekter		16 476 801	11 758 445
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	21 535 498	9 324 755
Annen rentekostnad	5, 7	16 476 801	11 758 445
Sum finanskostnader		38 012 299	21 083 200
Netto finans		-21 535 498	-9 324 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 535 498	-9 324 755
Skattekostnad på ordinært resultat	7	196	9 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 535 694	-9 333 837
Årsresultat		-21 535 694	-9 333 837
Totalresultat		-21 535 694	-9 333 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 535 694	-9 333 837
Sum overføringer og disponeringer	10	-21 535 694	-9 333 837



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	19 481	19 677
Sum immaterielle eiendeler		19 481	19 677

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler		0	0
-------------------------	--	---	---

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	73 439 884	28 975 382
Andre fordringer	5	134 653 327	89 191 370
Sum finansielle anleggsmidler		208 093 211	118 166 752

Sum anleggsmidler		208 112 692	118 186 429
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer	5	226 762 622	359 277 050
Sum fordringer		226 762 622	359 277 050

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 045 539	1 516 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 045 539	1 516 147

Sum omløpsmidler		230 808 161	360 793 197
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		438 920 853	478 979 627
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	3 100 000	3 100 000
Overkurs	10	4 158 950	35 170 137
Annen innskutt egenkapital	10	0	-34 570
Sum innskutt egenkapital		7 258 950	38 235 567



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		-9 440 923
Sum opptjent egenkapital			-9 440 923
Sum egenkapital		7 258 950	28 794 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12	138 099 312	94 370 146
Sum annen langsiktig gjeld		138 099 312	94 370 146
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	226 125 474	354 372 769
Leverandørgjeld		24 344	1 151 133
Skyldige offentlige avgifter		44 669	
Kortsiktig konserngjeld	6	66 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 368 105	290 935
Sum kortsiktig gjeld		293 562 591	355 814 836
Sum gjeld		431 661 902	450 184 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 920 853	478 979 627



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets virksomhet er investering i datterselskaper og finansiering av disse. Alle kostnader blir viderebelastet datterselskaper uten påslag. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Investering i datterselskap Investering i datterselskap er bokført etter kostmetoden. Kostpris økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap skal regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>135402.00</u>	<u>51014.00</u>
<u>Andre ytelser</u>	<u>960300.00</u>	<u>361800.00</u>
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>1095702.00</u>	<u>412814.00</u>

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp	
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Møllekvartalet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 15. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hadland, Gunstein	BANKID	2023-06-20 11:09

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.



Årsberetning 2022

for

Møllekvarvalet AS

Virksomhetens art

Møllekvarvalet AS driver med investering i andre selskap som driver med virksomhet innenfor tomtekjøp, utvikling og bygging av bolig og næringsbygg samt salg og utleie av boliger og næringsbygg.

Møllekvarvalet AS med døtre utvikler eiendomsprosjektet Møllekvarvalet som ligger sentralt i Sandnes sentrum. Trinn 1 med 58 boenheter og 3500 kvm næringsarealer ble ferdigstilt i løpet av 1. kvartal 2022. Det var ved innflytting 14 usolgte boenheter og NBBL forsikringsordning trer i kraft ila Q1 2023. Salget av de 14 enhetene intensiveres i 2023 og det er positiv markedstrend i Stavangerregionen. Trinn 2 med 28 boenheter er under oppføring og ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2023. Det er solgt 15 boliger i trinn 2 ved regnskapsårets slutt. Hittil i 2023 er det 19 solgte boliger. Boligene i trinn 2 er sikret med utkjøpsklausul av NBBL fulltegningsforsikring og trinnet anses dermed som utsolgt. Det inngått leieavtaler på 522 kvm næring i trinn 1 hvor flere leietakere flytter inn i 2023.

Selskapets kontor er i Stavanger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultat var negativt med kr 21,5 mill.

Selskapets underskudd skyldes nedskrivning av aksjer i datterselskaper. Årets nedskrivning er i all hovedsak knyttet til datterselskapet Mølle Næring AS.

Selskapet har avgitt konsernbidrag med til sammen kr 66,0 mill. til datterselskapene i 2022.

Pr 31.12 er sum av bokført egenkapital og ansvarlig lån kr 145,4 mill, tilsvarende 39 % av totalkapitalen i selskapet.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at fortsatt drift forutsetningen er til stede. Til grunn for denne vurdering ligger tilstrekkelig kapital og kalkyler for perioden frem til realisering av konsernets byggeprosjekter. Det er fremskaffet finansiering til å utvikle og ferdigstille trinn 2. Videre har aksjonærene forpliktet seg til å tilføre selskapet nødvendige midler.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm for morselskapet var på kr 2,5 mill., som i all hovedsak er kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Likviditetsbeholdning per 31.12.22 var kr 4,0 mill..

Selskapets totale gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 kr 431,7 mill. og bestod i hovedsak av byggelån, tomtelån og ansvarlige lån. Skyldig konsernbidrag vil motregnes konsernfordringer.



Arbeidsmiljø og personale

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har ført til personskader eller materielle skader i løpet av året.

Miljørapportering

Konsernets datterselskap driver med eiendomsutvikling. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Etter konsernets vurdering er det ikke drevet virksomhet som gir utslipp som kan skade miljøet. Det er ikke rapportert støy som ligger over myndighetenes normer.

Åpenhetsloven

Foretaket har startet arbeidet med utførelse av aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven og redegjørelsen vil bli offentliggjort på nettsidene til selskapet innen 30.06.2023

Fremtidig utvikling

Den strategi som er lagt i forhold til hvilke oppgaver som skal løses i form av eiendomsutvikling og eierskap av øvrige selskap i konsernet vil fortsette i tiden fremover, inntil eiendommen Møllekvartalet er ferdig utviklet.

Konsernet ferdigstilte 34 boenheter i trinn I, og overlevert 20 boenheter i 1.kvartal 2022. Trinn II startet i 2022 med bygging av 28 boenheter som skal ferdigstilles i 4.kvartal 2023.

Hovedfokus fremover vil være å produsere og ferdigstille prosjektets boliger med lønnsom gjennomføring av disse. Det vil være fortsatt høyt fokus på salg av usolgte ferdigstilte boliger.

Boligmarkedet i regionen har vist relativt god prisutvikling hittil i 2023, dette til tross for stigende renter.

Utleie av ikke-utleide næringslokaler i Mølle Næring AS har vært fokus i 2022 og vil ha høy prioritet fremover.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet har stor rentebærende gjeld og er eksponert mot økning i rentenivå. Rentenivået kan også påvirke det generelle eiendomsmarkedet. Selskapets datterselskaper er eksponert for endringer i byggepris og råvarepriser. I byggetrinn 2, som er under bygging, har i midlertid selskapet god kontroll på kostnadene gjennom i entreprisedavtalen.

Likviditetsrisiko

Det er tegnet fulltegningsforsikring for igangsatt byggetrinn. Denne forsikringen dekker alle leilighetene i byggetrinnet, med unntak av en leilighet som ikke er sikret med denne ordningen. Endringer i rentenivå vil påvirke likviditetsrisikoen. Selskapet har fokus på løpende likvidetsprognoser og vil få tilført nødvendig likviditet fra eierne.



Kredittrisiko

Selskapet har betydelig utlån til datterselskaper, hvor risiko er knyttet til lønnsomhet i underliggende eiendomsprosjekter. Kredittrisikoen i r datterselskaperne er hovedsakelig knyttet til oppgjør av solgte boliger og parkeringsplasser i underliggende selskaper. Det stilles krav til forskudd ved inngåelse av kjøpekontrakt. Boligkjøperne må også dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Videre er det krav til innbetaling av oppgjør til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen finner sted. Kredittrisiko knyttet til oppgjør av leieinntekter anses begrenset.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring i Landkreditt Forsikring. Forsikringen dekker styremedlem, medlem av ledergruppe eller tilsvarende styrende organ og enhver tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt som kan pådra seg et selvstendig lederansvar. Forsikringen omfatter erstatningsansvar for ren formueskade. Med dette forstås økonomisk tap som ikke er oppstått som en følge av fysisk skade på person eller ting.

Stavanger, 15.06.2023

Knut Prestvik
styrets leder

Leif Inge Slethei
styremedlem

Line Andersen Nyberg
styremedlem



Resultatregnskap

Møllekvartalet AS

	Note	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	16 476 687	11 758 445
Annen renteinntekt		114	0
Sum finansinntekter		16 476 801	11 758 445
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	6	21 535 498	9 324 755
Annen rentekostnad	5,7	16 476 801	11 758 445
Sum finanskostnader		38 012 299	21 083 200
Sum netto finansposter		-21 535 498	-9 324 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 535 498	-9 324 755
Skattekostnad på ordinært resultat	7	196	9 082
Ordinært resultat		-21 535 694	-9 333 837
Årsresultat		-21 535 694	-9 333 837
Overføring fra overkurs		-31 011 187	0
Overføring fra annen innskutt egenkapital		34 570	0
Overført til dekning av tidligere udekket tap		9 440 923	-9 333 837
Sum disponert	10	-21 535 694	-9 333 837
Avgitt konsernbidrag ført mot investering i datterselskap		66 000 000	0



Balanse

Møllekvartalet AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	19 481	19 677
Sum immaterielle eiendeler		19 481	19 677
Investeringer i datterselskap	6	73 439 884	28 975 382
Konsernfordringer	5	134 653 327	89 191 370
Sum finansielle anleggsmidler		208 093 211	118 166 752
Sum anleggsmidler		208 112 692	118 186 429
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	226 762 622	359 277 050
Sum fordringer		226 762 622	359 277 050
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 045 539	1 516 147
Sum omløpsmidler		230 808 161	360 793 197
Sum eiendeler		438 920 853	478 979 627



Balanse

Møllekvartalet AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	3 100 000	3 100 000
Overkurs	10	4 158 950	35 170 137
Annen innskutt egenkapital	10	0	-34 570
Sum innskutt egenkapital		7 258 950	38 235 567
Udekket tap	10	0	-9 440 923
Sum opptjent egenkapital		0	-9 440 923
Sum egenkapital		7 258 950	28 794 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	12	138 099 312	94 370 146
Sum annen langsiktig gjeld		138 099 312	94 370 146
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	226 125 474	354 372 769
Leverandørgjeld		24 344	1 151 133
Skyldige offentlige avgifter		44 669	0
Konserngjeld	6	66 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 368 105	290 935
Sum kortsiktig gjeld		293 562 591	355 814 836
Sum gjeld		431 661 902	450 184 983
Sum egenkapital og gjeld		438 920 853	478 979 627

Stavanger, 31.12.2022 / 15.06.2023
Styret for Møllekvartalet AS

Knut Prestvik
Styrets leder

Leif Inge Slethei
Styremedlem

Line Andersen Nyberg
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Møllekvartalet AS

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-21 535 498	-9 324 755
Nedskrivninger	21 535 498	9 324 755
Endring i leverandørgjeld	-1 126 789	1 025 609
Endring andre tidsavgrensninger	1 121 813	-22 929
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 976	1 002 680
Innbetalinger ved opptak av kortsiktige lån/byggelån	35 833 387	122 221 543
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktige lån/byggelån	-164 080 682	0
Innbetalinger ved opptak ansvarlig lån	43 729 166	44 278 394
Innbetalinger på lånefordringer konsern	183 972 280	0
Utbetalinger på lånefordringer konsern	-96 919 808	-166 489 336
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 534 341	10 601
Netto endr.av kontanter og bankinnskudd	2 529 365	1 013 281
Kontanter og bankinnsk. ved per. begynnelse	1 516 174	502 866
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	4 045 539	1 516 174



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapets virksomhet er investering i datterselskaper og finansiering av disse. Alle kostnader blir viderebelastet datterselskaper uten påslag.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Investering i datterselskap

Investering i datterselskap er bokført etter kostmetoden. Kostpris økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap skal regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2022 kr.1 709 882 gjelder administrasjon av datterselskaper. Alle salgsinntekter er opptjent i Rogaland, Norge.



Note 3 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ingen forpliktelser til å gi daglig leder eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Tilsvarende gjelder avtaler om bonus, overskuddsdeling, opsjoner og lignende til fordel for daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet for lån til fordel for daglig leder eller medlemmer av styret.

Styreleder har fått utbetalt styrehonorar på totalt kr 1 095 702 inkl. arbeidsgiveravgift. Styreleder er arbeidende styreleder og honorar er i hovedsak relatert til byggeprosjektene. Alle kostnader er viderefakturert til døtre.

Note 4 Revisor

Revisjonshonorar i 2022 utgjør følgende:

Lovpålagt revisjon kr 185 396 inkl. mva.

Alle kostnader fra revisor er viderefakturert til døtrene.

Note 5 Transaksjoner og mellomværende med konsern

	2022	2021
Konsernfordringer		
Mølle Næring AS - ansvarlig lån	51 584 366	23 153 133
Mølle Parkering AS - ansvarlig lån	-	6 475 877
Mølle Bolig AS - Ansvarlig lån	83 068 961	59 562 360
Sum fordring ansvarlig lån	134 653 327	89 191 370
Mølle Næring AS - byggelån Trinn 1, Dnb	62 104 036	77 399 473
Mølle Parkering AS - byggelån trinn 1, Dnb	-	22 762 484
Mølle Bolig AS - byggelån trinn 2/tomtelån, Dnb	34 564 360	
Mølle Bolig AS - byggelån, trinn 1 Dnb	129 446 918	257 425 837
Sum fordring byggelån/tomtelån Dnb	226 115 314	357 587 794
Mølle Næring AS - kundefordringer	182 264	398 050
Mølle Parkering AS - kundefordringer	23 884	155 242
Mølle Bolig AS - kundefordringer	441 160	1 135 965
Sum kundefordringer	647 308	1 689 257
Sum konsernfordringer	361 415 949	448 468 421
Renteinntekter		
Mølle Næring AS - Renteinntekter Ansvarlig lån	1 628 517	497 332
Mølle Parkering AS - Renteinntekter Ansvarlig lån	109 110	146 856
Mølle Bolig AS - Renteinntekter Ansvarlig lån	3 686 226	1 080 163
Sum renteinntekter Ansvarlige lån	5 423 852	1 724 351
Mølle Næring AS - Renteinntekter Dnb	3 456 484	2 153 118
Mølle Parkering AS - Renteinntekter Dnb	399 185	879 095
Mølle Bolig AS - Renteinntekter Dnb	7 137 009	5 783 981
Sum renteinntekter Byggelån/Tomtelån	10 992 678	8 816 194
Sum renteinntekter konsern	16 416 530	10 540 545



Administrasjonskostnader inkl. forretningsførsel, juridiske tjenester, styrekostnader viderefakturert til døtre

Mølle Næring AS	1 124 994	1 383 937
Mølle Bolig AS	3 684 344	4 891 797
Mølle Parkering AS	71 244	948 474
Sum administrasjonskostnader konsern	4 880 582	7 224 209

Note 6 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap

	Kommune	Balansført verdi 1/1	Nedskrivning 2022	Konsern-bidrag	Balansført verdi 31/12	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Mølle Bolig AS	Sandnes	30 000	0	46 000 000	46 030 000	20 227 375	-13 129 749
Mølle Parkering AS	Sandnes	7 559 626	-179 618		7 380 008	7 380 008	-179 608
Mølle Næring AS	Sandnes	21 385 756	-21 355 880	20 000 000	20 029 876	20 029 876	-21 355 880
		28 975 382	-21 535 498	66 000 000	73 439 884		

Det er avgitt konsernbidrag til datterselskaper på kr. 66 000 000.
Eierandelen til Møllekvartalet AS i samtlige datterselskap er 100%.

Note 7 Transaksjoner med nærstående

Renter Ansvarlige lån	2022	2021
Pålen Eiendom AS	2 789 884	950 988
Real Prosjektutvikling AS	1 827 055	568 614
Sum rentekostnader	4 616 939	1 519 602

Konsulenttjenester inkl forretningsførsel, juridiske tjenester fra Bate boligbyggelag	3 750	161 891
--	--------------	----------------

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2022	2021
Resultat før skatt	-21 535 498	-9 324 755
Permanente forskjeller	21 536 391	9 366 037
Endringer midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-893	-41 282
Årets skattegrunnlag	0	0

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	196	4 702
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	196	4 702



Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

	2022	2021
22% av resultat før skatt	0	0
Endring utsatt skatt	196	4 702
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	196	4 702

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

	2022	2021
Fremførbart underskudd	-88 545	-89 438
Sum	- 88 545	-89 438
Utsatt skatt balanseført	- 19 480	- 19 676

Note 9 Bundne midler

Det er ikke bundne midler i selskapet.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	3 100 000	35 170 137	-34 570	-9 440 923	28 794 644
Årets resultat	0	-31 011 187	34 570	9 440 923	-21 535 694
Egenkapital 31. 12	3 100 000	4 158 950	0	0	7 258 950

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	31 000	100	3 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Pålen Eiendom AS	18 910	61,00%	61,00%
Real Prosjektutvikling AS	12 090	39,00%	39,00%
Totalt antall aksjer	31 000	100,00%	100,00%

Konsernregnskap utarbeides i Leif Inge Slethei AS hvor underkonsernet Møllekvartalet AS inngår.

Note 12 Lån og pantstillelser

Ansvarlige lån fra aksjonærene:

	Lån inkl. påløpte renter	
	2022	2021
Pålen Eiendom AS	77 006 987	50 635 820
Real Prosjektutvikling AS	50 012 090	33 106 125
Leif Inge Slethei	3 478 547	3 355 989
Skjæveland & Vatne Eiendom AS	7 601 688	7 272 212
Sum ansvarlige lån fra aksjonærene	138 099 312	94 370 146

Ansvarlige lån kan tilbakebetales når alle lån fra Dnb er innfridd.



Gjeld til kredittinstitusjoner:

Selskapet har tatt opp tomte- og byggelån i DNB for finansiering av datterselskapenes utbyggingsprosjekter.

Datterselskapene Mølle Næring AS, Mølle Bolig AS og Mølle Parkering AS er medlåntakere.

Gjeldsbrevlån forfaller 31.10.23. Tomtelån fra DNB, total ramme på 31 280 000, forfaller 11.07.23. Begge lånene vil bli revurdert sammen med Dnb i august 2023.

Låneavtale for byggetrinn 2 pålydende kr 99 200 000 er signert med DNB.

Byggelånsrammen forfaller ved ferdigstilling, dog senest 24 måneder etter åpning av lånet.

Benyttet kreditt	2022	2021
Byggelån konvertert til Gjeldsbrevlån 2022	160 271 000	313 092 769
Tomtelån	31 280 000	41 280 000
Byggelån trinn 2	34 574 474	0
Sum benyttet kreditt	226 125 474	354 372 769

Selskapet har stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill. som sikkerhet for lånet.

I tillegg har datterselskapet Mølle Næring AS stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill.,

1. prioritets pant i driftstilbehør pålydende kr 400 mill. samt 1. prioritets pant i gnr 111, bnr 340

i Sandnes kommune pålydende kr 400 mill. hvor Mølle Næring AS er hjemmelshaver.

Datterselskapet Mølle Parkering AS har stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill.

Selskapets aksjonærer har i tillegg kausjonsansvar ovenfor DNB på totalt kr 49,6 mill. i forbindelse

med finansieringsrammen. Kausjon 49,6 mill fordelt proratarisk fra Leif Inge Slethei AS

og Real Prosjektutvikling AS I tillegg kausjon 5,2 mill Skjæveland & Vatne Holding AS og 5,2 mill fra Betong Eiendom AS

Finansieringen i selskapet er lånt videre til datterselskap gjennom ansvarlig lån, kortsiktige lån og byggelån.

Se note 6 for mer informasjon.

Møllekvartalet AS har gitt morselskapsgaranti til datterselskapene Mølle Bolig AS,

Mølle Parkering AS og Mølle Næring AS. Morselskapsgarantien innebærer at Møllekvartalet AS

garanterer for datterselskapenes likviditet og soliditet.

Note 13 Fortsatt drift

Aksjonærene Pålen Eiendom AS og Real Prosjektutvikling AS, har gitt aksjonærganti til selskapet hvor eierne garanterer for selskapets likviditet og soliditet. Styret mener forutsetning om fortsatt drift kan legges til grunn for regnskapsavleggelsen.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Nyberg, Line Andersen	BANKID	2023-06-15 10:59
Slethei, Leif Inge	BANKID	2023-06-17 10:12
Prestvik, Knut	BANKID	2023-06-15 11:20

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.