



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 244 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLE BOLIG AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Per Eivind Hageland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	73 685 646	76 360 380
Sum inntekter		73 685 646	76 360 380
Kostnader			
Varekostnad		67 083 352	82 637 479
Lønnskostnad	3	316 162	337 357
Annen driftskostnad	4, 5	2 283 397	1 325 514
Sum kostnader		69 682 911	84 300 350
Driftsresultat		4 002 735	-7 939 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 320 920	5 189 779
Annen rentekostnad		146 716	
Sum finanskostnader		3 467 636	5 189 779
Netto finans		-3 467 636	-5 189 779
Resultat før skattekostnad		535 099	-13 129 749
Skattekostnad	6	3 570 010	
Årsresultat	7	-3 034 911	-13 129 749
Totalresultat		-3 034 911	-13 129 749
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		12 672 876
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 034 911	-25 802 625
Sum overføringer og disponeringer		-3 034 911	-13 129 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		0	3 570 010
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	208 624 223	198 679 701
Sum varer		208 624 223	198 679 701
Fordringer			
Andre fordringer	5, 12,8	26 493 925	76 140 267
Sum fordringer		26 493 925	76 140 267
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	583 131	59 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 131	59 331
Sum omløpsmidler		235 701 279	274 879 300
SUM EIENDELER		235 701 279	278 449 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	17 162 464	20 197 375
Sum innskutt egenkapital		17 192 464	20 227 375
Sum egenkapital		17 192 464	20 227 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 12	86 345 776	83 068 965
Sum annen langsiktig gjeld		86 345 776	83 068 965
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5, 9	6 952 839	5 329 598
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	93 334 101	167 123 649
Annen kortsiktig gjeld	13	31 876 098	2 699 722
Sum kortsiktig gjeld		132 163 039	175 152 970
Sum gjeld		218 508 815	258 221 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 701 279	278 449 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624132

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 244 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLE BOLIG AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Per Eivind Hageland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	73 685 646	76 360 380
Sum inntekter		73 685 646	76 360 380
Kostnader			
Varekostnad		67 083 352	82 637 479
Lønnskostnad	3	316 162	337 357
Annen driftskostnad	4, 5	2 283 397	1 325 514
Sum kostnader		69 682 911	84 300 350
Driftsresultat		4 002 735	-7 939 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 320 920	5 189 779
Annen rentekostnad		146 716	
Sum finanskostnader		3 467 636	5 189 779
Netto finans		-3 467 636	-5 189 779
Resultat før skattekostnad		535 099	-13 129 749
Skattekostnad	6	3 570 010	
Årsresultat	7	-3 034 911	-13 129 749
Totalresultat		-3 034 911	-13 129 749
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		12 672 876
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 034 911	-25 802 625
Sum overføringer og disponeringer		-3 034 911	-13 129 749



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		0	3 570 010
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	208 624 223	198 679 701
Sum varer		208 624 223	198 679 701
Fordringer			
Andre fordringer	5, 12, 8	26 493 925	76 140 267
Sum fordringer		26 493 925	76 140 267
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	583 131	59 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 131	59 331
Sum omløpsmidler		235 701 279	274 879 300
SUM EIENDELER		235 701 279	278 449 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	17 162 464	20 197 375
Sum innskutt egenkapital		17 192 464	20 227 375
Sum egenkapital		17 192 464	20 227 375



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 12	86 345 776	83 068 965
Sum annen langsiktig gjeld		86 345 776	83 068 965
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5, 9	6 952 839	5 329 598
Kortsiktig konserngjeld	5, 12	93 334 101	167 123 649
Annen kortsiktig gjeld	13	31 876 098	2 699 722
Sum kortsiktig gjeld		132 163 039	175 152 970
Sum gjeld		218 508 815	258 221 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 701 279	278 449 310



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG 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 forutsetningen om fortsatt drift. Salgsinntekter Mølle Bolig AS sin virksomhet består av oppføring av boliger for salg. Salget foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS 2 Anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart. Prosjektets fremdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt og ligger typisk rundt 30% og dette tas da til inntekt ved byggestart. Selskapet benytter tid som mål på fremdrift ved beregning av ferdigstillelsesgrad i perioden mellom byggestart og ferdigstillelse. I denne perioden inntektsføres prosjektet lineært. Dekningsbidrag inntektsføres basert på andel solgte boliger i prosjektet. For prosjekter som forventes å gi tap blir hele tapet resultatført. Kostnader Kostnader bokføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Tomt og byggelån Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdning Selskapets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter. Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Påløpte kostnader og opptjent dekningsbidrag på solgte boliger klassifiseres som fordringer, usolgte boliger er klassifisert som varelager Se selskapets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag. Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskrives dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer. Skatt 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

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	316162.00	337357.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	316162.00	337357.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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>



Til generalforsamlingen i Mølle Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mølle Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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



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, 26. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hadland, Gunstein	BANKID	2024-06-27 15:09

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.



 BankID Signing
Knut Prestvik
2024-06-27

 BankID Signing
Merete Eik
2024-06-27

 BankID Signing
Leif Inge Stølthei
2024-06-27

Mølle Bolig AS

Årsregnskap

2023



Årsberetning 2023

Mølle Bolig AS

Virksomhetens art

Mølle Bolig AS driver med virksomhet innenfor utvikling og bygging av boliger sentralt i Sandnes sentrum. Selskapet eies med 100% av Møllekvaralet AS.

Selskapets kontor er i Stavanger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet er negativt med kr 3 mill.

Varelager av usolgte boliger i byggetrinn I er i løpet av året skrevet ned med kr 4 mill. Det er i 2023 påløpt driftskostnader og vesentlige rentekostnader knyttet til finansiering av usolgte boliger. Samtidig er det mottatt kr 5 mill til dekning av dette gjennom bruk av NBBL fulltegningsforsikring.

Utover forsikringsdekningen er årets inntekter i hovedsak knyttet til salg av boliger i byggetrinn 2.

Bokført egenkapital i kombinasjon med ansvarlig lån vurderes tilfredsstillende. Dette utgjør 44 % 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 dette ligger oppdaterte likviditetsprognoser og gjeldende morselskapsgaranti. Morselskapet har videre mottatt nødvendige garantier for fortsatt drift fra sine respektive aksjonærer.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var kr 0,6 mill. Forskjell mellom driftsresultat og kontantstrøm fra drift skyldes forskjell i tidspunkt for inntektsføring og betaling av solgte boliger.

Selskapets totale gjeld utgjorde pr. 31.12.23 kr 218 mill og er i all hovedsak konsernintern.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

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

Miljørapportering

Selskapet driver egen produksjon av byggeprosesser. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Etter selskapets vurdering er det ikke drevet virksomhet som gir utslipp som kan skade miljøet. Det er ikke rapportert støy som ligger over myndighetenes normer.



Åpenhetsloven

Foretakets redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven er tilgjengelig via selskapets nettsider.

Fremtidig utvikling

Selskapet vil fortsette den strategi som er lagt i forhold til hvilke oppgaver som skal løses i form av boligproduksjon for morselskapet og øvrige selskap i konsernet.

Det er i løpet av året er byggetrinn 2 ferdigstilt med 28 boliger. Av 9 usolgte boliger pr 31.12.23 er 3 boliger solgt etter balansedagen. Byggetrinn 1 hadde 14 usolgte boliger pr 31.12.23, hvorav 2 er solgt etter balansedagen. 5 av boligene er nå utleid. Salg og utleie av usolgte boliger vil ha fortsatt ha høyt fokus fremover.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet har relativt stor rentebærende gjeld og er eksponert mot økning i rentenivå. Endring i rentenivået påvirker også etterspørselen etter nye boliger. Selskapet er i tillegg eksponert for endringer i byggepris og råvarepriser.

Likviditetsrisiko

Endringer i rentenivå vil påvirke likviditetsrisikoen. Løpende drift- og finansieringskostnader på usolgte boliger begrenses gjennom fulltegningsforsikring. Finansiering av usolgte boliger som ikke dekkes av fulltegningsforsikring krever relativt mye likviditet. Selskapet har fokus på løpende likviditetsprognoser og vil få tilført nødvendige midler fra eierne.

Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse på kr 76 mill ved gjeldskonvertering. Egenkapitalen er styrket tilsvarende.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til oppgjør av solgte boliger og innbetaling av husleie. 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.

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, 26. juni 2024

Knut Prestvik
styrets leder

Leif Inge Slethei
styremedlem

Merete Eik
styremedlem



Resultatregnskap

Mølle Bolig AS

	Note	2023	2022
Salgsinntekter	2	68 097 388	76 344 430
Leieinntekter		197 852	15 950
Andre driftsinntekter		5 390 406	0
Sum Driftsinntekter		73 685 646	76 360 380
Varekostnad		67 083 352	82 637 479
Lønnskostnad	3	316 162	337 357
Annen driftskostnad	4, 5	2 283 397	1 325 514
Sum driftskostnad		69 682 911	84 300 350
Driftsresultat		4 002 735	-7 939 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 320 920	5 189 779
Annen rentekostnad		146 716	0
Sum finanskostnader		3 467 636	5 189 779
Sum netto finansposter		-3 467 636	-5 189 779
Ordinært resultat før skattekostnad		535 099	-13 129 749
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 570 010	0
Ordinært resultat		-3 034 911	-13 129 749
Årsresultat	7	-3 034 911	-13 129 749
Overføring fra annen innskutt egenkapital		-3 034 911	-25 802 625
Overført til udekket tap	7	0	12 672 876
Sum disponert		-3 034 911	-13 129 749



Balanse

Mølle Bolig AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	0	3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		0	3 570 010
Sum anleggsmidler		0	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer	8	208 624 223	198 679 701
Fordringer			
Konsernfordringer	5, 12	0	46 000 000
Andre fordringer	8	26 493 925	30 140 267
Sum fordringer		26 493 925	76 140 267
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	583 131	59 331
Sum omløpsmidler		235 701 279	274 879 300
Sum eiendeler		235 701 279	278 449 310



Balanse

Mølle Bolig AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	17 162 464	20 197 375
Sum innskutt egenkapital		17 192 464	20 227 375
Sum egenkapital		17 192 464	20 227 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	5, 12	86 345 776	83 068 965
Sum annen langsiktig gjeld		86 345 776	83 068 965
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5, 9	6 952 839	5 329 598
Konserngjeld	5, 12	93 334 101	167 123 649
Annen kortsiktig gjeld	13	31 876 098	2 699 722
Sum kortsiktig gjeld		132 163 039	175 152 970
Sum gjeld		218 508 815	258 221 935
Sum egenkapital og gjeld		235 701 279	278 449 310

Stavanger, 31.12.2023 / 26.06.2024
Styret for Mølle Bolig AS

Knut Prestvik
Styrets leder

Leif Inge Slethei
Styremedlem

Merete Eik
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Mølle Bolig AS

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	535 099	-13 129 749
Endring i andre fordringer	3 646 342	34 921 295
Endring i leverandørgjeld	1 623 241	-10 069 953
Endring i varelager	-9 944 522	52 281 613
Endring andre tidsavgrensinger	4 721 376	2 699 722
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	581 536	66 702 928
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig konserngjeld	0	85 134 514
Innbetaling ved opptak gjeld på usolgte borettslagsandeler	24 455 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling kortsiktig konserngjeld	-27 789 548	-175 436 702
Innbetalinger ved opptak av langsiktig konserngjeld	3 276 811	43 530 327
Utbetalinger ved nedbetaling langsiktig konserngjeld	0	-20 023 726
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-57 737	-66 795 587
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	523 799	-92 659
Bankinnskudd 01.01.	59 331	151 989
Bankinnskudd 31.12.	583 131	59 331



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Mølle Bolig AS sin virksomhet består av oppføring av boliger for salg. Salget foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS 2 Anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart. Prosjektets fremdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt og ligger typisk rundt 30% og dette tas da til inntekt ved byggestart. Selskapet benytter tid som mål på fremdrift ved beregning av ferdigstilleelsesgrad i perioden mellom byggestart og ferdigstillelse. I denne perioden inntektsføres prosjektet lineært. Dekningsbidrag inntektsføres basert på andel solgte boliger i prosjektet.

For prosjekter som forventes å gi tap blir hele tapet resultatført.

Kostnader

Kostnader bokføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt og byggelån

Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdning

Selskapets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter.

Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Påløpte kostnader og opptjent dekningsbidrag på solgte boliger klassifiseres som fordringer, usolgte boliger er klassifisert som varelager. Se selskapets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag.

Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskrives dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer.



Skatt

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

Selskapets virksomhetsområde er utvikling av boliger og boligsalg, i 2023 kr 68.097.388.

Geografisk marked er Sandnes i Rogaland.

Andre driftsinntekter kr. 5 390 406 gjelder refusjon av kostnader ved bruk av NBBL fulltegningsforsikring.

Leieinntekter er utleie av 1 leilighet og parkeringsplasser i tårnet, totalt kr 197.852.

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 får utbetalt styrehonorar på timebasis. Styreleder er arbeidende styreleder og honorar er i hovedsak relatert til byggeprosjektene, kr. 316.162 i 2023.

Fastprisavtale med Bate boligbyggelag for prosjektleder, kr 1.406.256 inkl. mva. i 2023.

Note 4 Revisor

Revisjonshonorar for 2023 utgjør følgende:

Lovpålagt revisjon kr 190 625 inkl. mva.



Note 5 Transaksjoner og mellomværende konsern.

	2023	2022
Konserngjeld		
Ansvarlig gjeld til Møllekvarålet AS	86 345 776	83 068 965
Kortsiktig lån trinn 1 inkl. tomtelån til Møllekvarålet AS	83 446 918	129 446 918
Byggelån til Møllekvarålet AS Trinn 2	6 776 313	34 564 360
Gjeld til Mølle Parkering, oppgjør P-plasser	3 110 871	3 110 871
Sum konserngjeld	179 679 878	250 191 114
Rentekostnader		
Rentekostnader til Møllekvarålet AS	10 126 195	10 823 235
Sum rentekostnader	10 126 195	10 823 235

Kr 6,8 mill. av rentekostnadene kommer fra aktiverte byggelåns- og tomtelånsrenter.

Ansvarlig gjeld til Møllekvarålet AS er ikke belastet med renter for 2023.

Kr 46 000 000 av kortsiktig lån trinn1 er gjort opp ved motregning av til gode konsernbidrag fra 2023.

Leverandørgjeld		
Møllekvarålet AS	135 408	441 160
Sum leverandørgjeld	135 408	441 160
Prosjekt- og administrasjonskostnader fra mor og søsterselskaper		
Administrasjonskostnader fra Møllekvarålet AS	459 185	1 210 404
Prosjektkostnader fra Møllekvarålet AS	150 173	2 473 940
Kjøp av parkeringsplasser Mølle Parkering AS, fakturert	0	25 395 096
Kostnader viderefakturert fra Mølle Parkering AS	0	874
Kostnader viderefakturert fra Mølle Næring AS	44 185	432 211
Sum	653 543	29 512 525

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	535 099	-13 129 749
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-1 040 676	759 595
Endring i underskudd til fremføring	505 577	0
Årets skattegrunnlag	0	-12 370 154
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	3 570 010	0
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	3 570 010	0



Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

	2023	2022
22% av resultat før skatt	117 722	0
Endring utsatt skatt	3 452 288	0
Differanse pga. permanente forskjeller	0	0
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	3 570 010	0

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt:

	2023	2022
Varebeholdning (tomter)	4 173 316	1 049 240
Tilvirkningskontrakter	0	2 083 399
Underskudd til fremføring	-32 995 281	-32 489 704
Sum	-28 821 966	-29 357 065
22 % Beregnet utsatt skattefordel	-6 340 833	-6 458 554
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-6 340 833	-2 888 545
Utsatt skatt i balansen	0	-3 570 010

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	20 197 375	20 227 375
Årets resultat	0	-3 034 911	-3 034 911
Mottatt konsernbidrag	0	0	0
Egenkapital 31. 12	30 000	17 162 464	17 192 464

Note 8 Varelager og byggeprosjekt under utførelse

Varelager består av utbygningstomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter. Tomter eller prosjekter nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi vurderes lavere enn bokført verdi.

	31.12.2023	31.12.2022
Tomter og prosjektkostnader, ikke påbegynt bygging	28 890 383	42 997 666
Prosjekter under bygging	0	34 042 757
Ferdigstilte ikke overleverte/ikke solgte boliger	208 094 376	146 318 613
Sum	236 984 759	223 359 036
Akkumulert nedskrivning 01.01	24 679 335	16 170 722
Årets nedskrivning	3 681 200	8 508 613
Akkumulert nedskrivning 31.12	28 360 535	24 679 335
Bokført verdi av varelager	208 624 223	198 679 701



Solgte leiligheter under bygging	31.12.2023	31.12.2022
Påløpte kostnader på prosjekter under bygging	0	28 056 868
Opptjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	0	2 083 399
Sum bokført verdi inngår i fordringer	0	30 140 267

Aktiverte renter		
Årets aktiverte renter byggelån	4 741 837	2 048 877
Årets aktiverte renter tomtelån	2 063 439	1 611 496
Årets aktiverte renter ansvarlig lån	0	1 973 083
Sum	6 805 276	5 633 456

Note 9 Transaksjoner og mellomværende nærstående parter

	2023	2022
Konsulenttjenester:		
Konsulenttjenester inkl. forretningsførsel, prosjektleder og markedsføring fra Bate	1 687 436	1 889 253
NBBL Fulltegningsforsikring, trinn 2	0	2 304 596
Sum konsulenttjenester	1 687 436	4 193 849

Leverandørgjeld		
Bate boligbyggelag	26 245	9 929

Note 10 Bundne midler

Det er ikke bundne midler i selskapet.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	100	300	30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Møllekvartalet AS	100	100,00%	100,00%



Note 12 Lån og pantstillelser

Morselskapet, Møllekvartalet AS, har tatt opp tomte- og gjeldsbrevlån i DNB. Tomtelånet utgjør kr 31 280 000 og forfaller 11.10.2025. Gjeldsbrevlånet erstatter byggelån for trinn 1 og utgjør kr 160.271.000. Gjeldsbrevet forfaller 10.10.2025.

Møllekvartalet AS fikk i 2022 fått innvilget byggelånsramme for finansiering av trinn 2 fra DNB på kr 99 200 000. Lånet blir innfridd i sin helhet januar 2024.

Selskapet har stilt følgende sikkerheter og garantier ovenfor DNB:

1. prioritets pant i gnr. 111, bnr. 340 i Sandnes kommune pålydende kr 400 mill. hvor Mølle Næring AS er hjemmelshaver.
Øvrige konsernselskap og aksjonærer til Møllekvartalet AS har også stilt sikkerhet og kausjon ovenfor DNB i forbindelse med finansieringsrammen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er:

- Varelager og fordringer kr 235.099.223

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 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Avsetning gjenstående arbeider	7 400 090	2 699 722
Fellesgjeld usolgte boliger trinn 2	24 455 000	0
Annen kortsiktig gjeld	21 008	0
Total kortsiktig gjeld	31 876 098	2 699 722

Note 14 Fortsatt drift

Morselskapet, Møllekvartalet AS, har gitt morselskapsgaranti til selskapet hvor morselskapet garanterer for selskapets likviditet og soliditet. Styret mener forutsetning om fortsatt drift kan legges til grunn for regnskapsavleggelsen.

Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse på kr 76 mill ved gjeldskonvertering. Egenkapitalen er styrket tilsvarende.