



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 900 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	239 697	220 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>239 697</b>	<b>220 062</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-239 697</b>	<b>-220 062</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		95 904	24 984
Annen finansinntekt	3	5 219 178	3 367 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 315 082</b>	<b>3 392 722</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-711 000	976 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		198 901	146 804
Annen finanskostnad		2 039 432	61 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 527 333</b>	<b>1 184 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 787 749</b>	<b>2 207 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 548 052</b>	<b>1 987 924</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-188 958	143 699
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5		1 779 479
Overføringer annen egenkapital	5	3 737 010	64 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	33 237 672	32 526 672
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 237 672</b>	<b>32 526 672</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 237 672</b>	<b>32 526 672</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	1 210	
Andre fordringer	6	3 487 352	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 488 562</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 488 562</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 726 234</b>	<b>32 526 672</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	40 000	40 000
Overkurs	5	6 455 543	6 455 543
Annen innskutt egenkapital	5	5 208 297	4 538 353
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 703 840</b>	<b>11 033 896</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	19 258 853	15 521 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 258 853</b>	<b>15 521 843</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 962 693</b>	<b>26 555 739</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 604 559	3 703 634
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 604 559</b>	<b>3 703 634</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 604 559</b>	<b>3 703 634</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	158 981	
Annen kortsiktig gjeld	6	1	2 267 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 982</b>	<b>2 267 299</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 763 541</b>	<b>5 970 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 726 234</b>	<b>32 526 672</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479371

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 900 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	239 697	220 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>239 697</b>	<b>220 062</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-239 697</b>	<b>-220 062</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		95 904	24 984
Annen finansinntekt	3	5 219 178	3 367 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 315 082</b>	<b>3 392 722</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-711 000	976 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		198 901	146 804
Annen finanskostnad		2 039 432	61 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 527 333</b>	<b>1 184 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 787 749</b>	<b>2 207 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-188 958	143 699
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5		1 779 479
Overføringer annen egenkapital	5	3 737 010	64 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 737 010</b>	<b>1 844 225</b>



Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		33 237 672	32 526 672
-------------------------------	--	------------	------------

Sum finansielle anleggsmidler		33 237 672	32 526 672
-------------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		33 237 672	32 526 672
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	6	1 210	
-----------------	---	-------	--

Andre fordringer	6	3 487 352	
------------------	---	-----------	--

Sum fordringer		3 488 562	
----------------	--	-----------	--

Sum omløpsmidler		3 488 562	0
------------------	--	-----------	---

SUM EIENDELER		36 726 234	32 526 672
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	40 000	40 000
--------------	------	--------	--------

Overkurs	5	6 455 543	6 455 543
----------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	5	5 208 297	4 538 353
----------------------------	---	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		11 703 840	11 033 896
--------------------------	--	------------	------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	19 258 853	15 521 843
-------------------	---	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		19 258 853	15 521 843
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		30 962 693	26 555 739
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	6	5 604 559	3 703 634
------------------------	---	-----------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld		5 604 559	3 703 634
----------------------------	--	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		5 604 559	3 703 634
----------------------	--	-----------	-----------

#### Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	6	158 981	
Annen kortsiktig gjeld	6	1	2 267 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 982</b>	<b>2 267 299</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 763 541</b>	<b>5 970 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 726 234</b>	<b>32 526 672</b>





Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.33	40000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Holding AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note  
2

#### Lønn og ytelser

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

Note

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

#### Ytelser til daglig leder

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

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

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36125.00	11500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



36125.00 11500.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

3

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
SIA Ulmana 86	100.00%	100.00%	18711329.00	2112057.00
SIA Moller Real Estate	100.00%	100.00%	11588925.00	385406.00
Rahu 3d OÜ	100.00%	100.00%	919480.00	-44116.00
Savanoriu Prospektas 220	100.00%	100.00%	19130822.00	13934.00

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK. I 2022 ble det er foretatt en reversering av tidligere nedskrivning på aksjer i datterselskapet Moller Real Estate SIA med kr 711 000. Selskapet har i 2022 mottatt utbytte fra datterselskap (SIA Ulmana 86) på kr 3 695 954.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato                      Sluttdato                      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato                      Sluttdato                      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato                      Sluttdato                      Endring



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Valuta*

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

#### *Skatter*

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



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022	2021
Revisjon	36 125	11 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
SIA Ulmana 86	Riga, Latvia	100 %	100 %	2 112 057	18 711 329	4 041 402
SIA Moller Real Estate	Riga, Latvia	100 %	100 %	385 406	11 588 925	12 172 575
Rahu 3d OÜ	Tallinn, Estland	100 %	100 %	-44 116	919 480	976 653
Savanoriu Prospektas 220	Vilnius, Litauen	100 %	100 %	13 934	19 130 822	16 047 043
Sum				2 467 281	50 350 556	33 237 673

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK.

I 2022 ble det er foretatt en reversering av tidligere nedskrivning på aksjer i datterselskapet Moller Real Estate SIA med kr 711 000.

Selskapet har i 2022 mottatt utbytte fra datterselskap (SIA Ulmana 86) på kr 3 695 954.



### Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	143 699
Endring utsatt skatt	-188 958	0
Årets totale skattekostnad	-188 958	143 699

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 548 052	1 987 924
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	976 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-3 695 954	-659 230
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-711 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-1 651 516
Alminnelig inntekt	-858 902	653 178
Mottatt konsernbidrag	858 902	0
Ytet konsernbidrag	0	-653 178
Årets skattegrunnlag	0	0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	780 571
Permanente forskjeller (22%)	-969 530
Beregnet skattekostnad	-188 959
Effektiv skattesats *)	-5,3 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	6 455 543	4 538 353	15 521 843	26 555 739
Årsresultat	0	0	0	3 737 010	3 737 010
Mottatt konsernbidrag	0	0	669 944	0	669 944
Egenkapital 31.12.	40 000	6 455 543	5 208 297	19 258 853	30 962 693



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	1 210	0
Andre fordringer	3 487 352	0
Sum	<u>3 488 562</u>	<u>0</u>

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	158 981	34 589
Annen kortsiktig gjeld	0	1 923 178
Kassakreditt (konsernkontoordning)	5 604 560	3 703 635
Sum	<u>5 763 541</u>	<u>5 661 402</u>

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

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	30 000	1,33333	40 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Baltikum AS består av 30 000 aksjer pålydende kr 1,33333 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Møller Eiendom Holding AS	30 000	100 %	100 %



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Baltikum AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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>

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



Oslo, 26. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

**This document package contains:**

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




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




**Møller Eiendom Baltikum AS**  
Org.nr: 919 900 113

---

 BankID Signing  
Thomas Sletten  
2023-04-26

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjø  
2023-04-26

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2023-04-26

## Årsrapport for 2022

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	239 697	220 062
Driftsresultat		<u>-239 697</u>	<u>-220 062</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		95 904	24 984
Annen finansinntekt	3	5 219 178	3 367 738
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-711 000	976 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		198 901	146 804
Annen finanskostnad		<u>2 039 432</u>	<u>61 932</u>
Netto finansposter		<u>3 787 749</u>	<u>2 207 986</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 548 052</u>	<u>1 987 924</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-188 958</u>	<u>143 699</u>
Årsresultat		<u>3 737 010</u>	<u>1 844 225</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	0	1 779 479
Overføringer annen egenkapital	5	<u>3 737 010</u>	<u>64 746</u>
Sum disponert		<u>3 737 010</u>	<u>1 844 225</u>



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	33 237 672	32 526 672
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	1 210	0
Andre fordringer	6	3 487 352	0
Sum fordringer		<u>3 488 562</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 488 562</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>36 726 234</u>	<u>32 526 672</u>



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	40 000	40 000
Overkurs	5	6 455 543	6 455 543
Annen innskutt egenkapital	5	5 208 297	4 538 353
Sum innskutt egenkapital		<u>11 703 840</u>	<u>11 033 896</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	19 258 853	15 521 843
Sum egenkapital		<u>30 962 693</u>	<u>26 555 739</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 604 559	3 703 634
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	158 981	0
Annen kortsiktig gjeld	6	1	2 267 299
Sum kortsiktig gjeld		<u>158 982</u>	<u>2 267 299</u>
Sum gjeld		<u>5 763 541</u>	<u>5 970 933</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>36 726 234</u>	<u>32 526 672</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø

Styreleder

Dagny Stensgård Wik

Styremedlem

Thomas Sletten  
Styremedlem og Daglig  
leder



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Valuta*

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

#### *Skatter*

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



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022	2021
Revisjon	36 125	11 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
SIA Ulmana 86	Riga, Latvia	100 %	100 %	2 112 057	18 711 329	4 041 402
SIA Moller Real Estate	Riga, Latvia	100 %	100 %	385 406	11 588 925	12 172 575
Rahu 3d OÜ	Tallinn, Estland	100 %	100 %	-44 116	919 480	976 653
Savanoriu Prospektas 220	Vilnius, Litauen	100 %	100 %	13 934	19 130 822	16 047 043
Sum				2 467 281	50 350 556	33 237 673

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK.

I 2022 ble det er foretatt en reversering av tidligere nedskrivning på aksjer i datterselskapet Moller Real Estate SIA med kr 711 000.

Selskapet har i 2022 mottatt utbytte fra datterselskap (SIA Ulmana 86) på kr 3 695 954.



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	143 699
Endring utsatt skatt	-188 958	0
Årets totale skattekostnad	<u>-188 958</u>	<u>143 699</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 548 052	1 987 924
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	976 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-3 695 954	-659 230
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-711 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-1 651 516
Alminnelig inntekt	<u>-858 902</u>	<u>653 178</u>
Mottatt konsernbidrag	858 902	0
Ytet konsernbidrag	0	-653 178
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	780 571
Permanente forskjeller (22%)	<u>-969 530</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-188 959</u>
Effektiv skattesats *)	-5,3 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	6 455 543	4 538 353	15 521 843	26 555 739
Årsresultat	0	0	0	3 737 010	3 737 010
Mottatt konsernbidrag	0	0	669 944	0	669 944
Egenkapital 31.12.	<u>40 000</u>	<u>6 455 543</u>	<u>5 208 297</u>	<u>19 258 853</u>	<u>30 962 693</u>





## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	1 210	0
Andre fordringer	3 487 352	0
Sum	<u>3 488 562</u>	<u>0</u>

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	158 981	34 589
Annen kortsiktig gjeld	0	1 923 178
Kassakreditt (konsernkontoordning)	5 604 560	3 703 635
Sum	<u>5 763 541</u>	<u>5 661 402</u>

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

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	30 000	1,33333	40 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Baltikum AS består av 30 000 aksjer pålydende kr 1,33333 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Møller Eiendom Holding AS	30 000	100 %	100 %