



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Melgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2023

### 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, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	51 397 000	52 441 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 397 000</b>	<b>52 441 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønns- og personalkostnader	3,4	95 707 000	79 194 000
Avskrivninger	5	4 365 000	2 991 000
Andre driftskostnader	6	32 039 000	23 746 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>132 111 000</b>	<b>105 931 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 714 000</b>	<b>-53 490 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter	7	119 088 000	153 665 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	93 701 000	58 283 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>212 789 000</b>	<b>211 948 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	143 498 000	116 751 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>143 498 000</b>	<b>116 751 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>69 291 000</b>	<b>95 197 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 423 000</b>	<b>41 707 000</b>
Skatter	10	-1 346 000	9 465 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 077 000</b>	<b>32 242 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 077 000</b>	<b>32 242 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-290 077 000	-167 800 000
Ordinært utbytte		280 000 000	200 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 077 000</b>	<b>32 200 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	5	3 064 000	100 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 064 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			3 285 000
Biler, maskiner og inventar	5	14 808 000	13 131 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 808 000</b>	<b>16 416 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	2 503 971 000	2 503 971 000
Lån til foretak i samme konsern	8	3 546 582 000	3 420 036 000
Andre langsiktige fordringer	11	19 088 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 069 641 000</b>	<b>5 924 007 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 087 513 000</b>	<b>5 940 523 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		963 000	
Andre fordringer	11	3 086 000	16 079 000
Konsernfordringer	8	140 094 000	169 276 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>144 143 000</b>	<b>185 355 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	12	183 026 000	125 388 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>183 026 000</b>	<b>125 388 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>327 169 000</b>	<b>310 743 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 414 682 000</b>	<b>6 251 266 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	26 317 000	26 317 000
Overkurs	14	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	236 517 000	526 595 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>236 517 000</b>	<b>526 595 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>855 102 000</b>	<b>1 145 180 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	2 879 000	4 225 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 879 000</b>	<b>4 225 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	3 795 000 000	4 028 470 000
Langsiktig konserngjeld	8	558 905 000	154 431 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 353 905 000</b>	<b>4 182 901 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 356 784 000</b>	<b>4 187 126 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			9 527 000
Leverandørgjeld		2 907 000	2 328 000
Betalbar skatt	10		
Skyldige offentlige avgifter		7 863 000	4 996 000
Utbytte		280 000 000	200 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	1 793 000	36 000
Annen kortsiktig gjeld	16	55 231 000	39 603 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	15	855 000 000	662 470 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 202 794 000</b>	<b>918 960 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 559 578 000</b>	<b>5 106 086 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 414 680 000</b>	<b>6 251 266 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	537 331 000	499 815 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler (nto)		406 195 000	281 759 000
Andre driftsinntekter		14 582 000	2 393 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>958 108 000</b>	<b>783 967 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	91 920 000	78 316 000
Avskrivninger	5	190 983 000	186 454 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 862 000	-28 807 000
Andre driftskostnader	3,6	103 977 000	105 723 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>396 742 000</b>	<b>341 686 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>561 366 000</b>	<b>442 281 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	8 826 000	729 145 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-981 000	-64 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 845 000</b>	<b>729 081 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		139 746 000	118 525 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 746 000</b>	<b>118 525 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 901 000</b>	<b>610 556 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>429 465 000</b>	<b>1 052 837 000</b>
Skatter	9	10 729 000	25 678 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>418 736 000</b>	<b>1 027 159 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 736 000</b>	<b>1 027 159 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	6 750 000	10 035 000
Andre immaterielle eiendeler	5	3 063 000	100 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 813 000</b>	<b>10 135 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygg og Tomt	5	7 108 756 000	7 154 575 000
Biler, maskiner og inventar	5	65 024 000	65 158 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 173 780 000</b>	<b>7 219 733 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	522 282 000	567 624 000
Investering i aksjer og andeler	10	151 495 000	97 355 000
Andre fordringer	7	78 456 000	51 082 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>752 233 000</b>	<b>716 061 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 935 826 000</b>	<b>7 945 929 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	27 353 000	26 391 000
Andre fordringer	12	74 155 000	85 144 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 508 000</b>	<b>111 535 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	13	276 973 000	238 858 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>276 973 000</b>	<b>238 858 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 481 000</b>	<b>350 393 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 314 307 000</b>	<b>8 296 322 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14,15	26 317 000	26 317 000
Overkurs	15	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	15	2 310 210 000	2 174 200 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 310 210 000</b>	<b>2 174 200 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 928 795 000</b>	<b>2 792 785 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	208 580 000	204 694 000
Øvrige forpliktelser			78 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>208 580 000</b>	<b>204 772 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	3 873 389 000	4 291 047 000
Annen langsiktig gjeld		276 000	316 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 873 665 000</b>	<b>4 291 363 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 082 245 000</b>	<b>4 496 135 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		9 527 000
Leverandørgjeld	18	44 614 000	19 928 000
Betalbar skatt	9	4 752 000	14 275 000
Skyldige offentlige avgifter		9 243 000	7 426 000
Utbytte		280 000 000	200 000 000
Annen kortsiktig gjeld	19	103 455 000	87 884 000
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	17	861 203 000	668 363 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 303 267 000</b>	<b>1 007 403 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 385 512 000</b>	<b>5 503 538 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 314 307 000</b>	<b>8 296 323 000</b>



# Møller Eiendom Holding AS

Morselskap & konsern

MØLLER  
EIENDOM



# Innhold

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

Møller Eiendom har store ambisjoner for vekst og har målsetning om en porteføljeværdi på 1 mrd.kr i leieinntekter innen 2025. Veksten skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer.

Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendomskonsepter

Vi drives av djerpe ambisjoner og utnytter vår finansielle styrke, erfaring og engasjement til å utvikle gode bygg og byområder.



## LEDERGRUPPEN I MØLLER EIENDOM

Fv. Jakob Krupka (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmestad (prosjektdirektør), Mette Amtnen Bjerke (direktør forretningsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hartveit (driftsdirektør), Thomas Slettom (investeringdirektør), Andreas Jul Røsjø (administrerende direktør) og Pål Bæe (markedsdirektør)

4	Nøkkeltall Konsern
5-11	Styrets beretning 2022
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømoppstilling Konsern
19-22	Regnskapsprinsipper Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Mørselskap
36-37	Balanse pr. 31.12 Mørselskap
38	Kontantstrømoppstilling Mørselskap
39-40	Regnskapsprinsipper Mørselskap
42-48	Noter Mørselskap
	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2022
	Revisjonsberetning

## Nøkkeltall - Konsern

Beleg i millioner kroner	2022	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>	<b>958</b>	<b>784</b>	<b>443</b>
Driftsinntekter			
<b>Resultat</b>			
Driftresultat	561	442	129
EBITDA (inkl. resultat i FS)	771	1 329	315
Resultat før skatt	429	1 053	34
Årsresultat	419	1 027	26
<b>Kapital</b>			
Egenkapital pr. 31.12.	2 929	2 793	2 166
Totalkapital pr. 31.12.	8 314	8 296	7 790
Egenkapitalprosent	35,2	33,7	27,8
<b>Renabilitet</b>			
Egenkapitalens renabilitet %	1)	14,6	41,4
Totalkapitalens renabilitet %	2)	5,0	12,8
<b>Antall medarbeidere</b>			
Antall medarbeidere	39	39	36
Antall årsverk	38,8	36,4	33,1
Totalt lønns- og pensjonsutgifter	91,9	78,3	70,7

1) Egenkapitalens renabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig egenkapital.  
2) Totalkapitalens renabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig totalkapital.

## Styrets beretning 2022

### Selskapets virksomhet

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

Gjennom høye krav til god drift og en ambisjon om å berike nabolagene rundt våre prosjekt med attraktive og nyskapende tilbud vil vi at det skal merkes at det er oss.

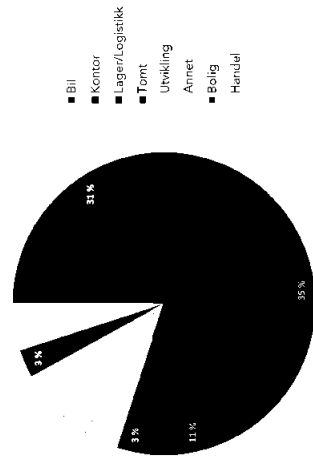
Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendomsselskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kroner til 15,1 milliarder kroner.

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

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Mobility Group med datterselskaper står for 38% av konsernets omsetning for 2022.

Bileiendom er en viktig del av vår virksomhet. Vi prioriterer Møller Mobility Group høyt og ønsker å være den beste eiendomspartneren for våre sæstervirksomheter. Fremtidig vekst skjer imidlertid hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter. Vi vil utvikle knutepunkter der flere generasjoner virker, bor og lever i gode omgivelser. Måletsettingen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringsleiidom og så utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskaping. Vi er alltid på jakt etter de riktige eiendommene som har et potensial vi kan utvikle og realisere.

Det gjennomføres årlig en ekstern verdilvurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er Cushman & Wakefield og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje. Pr. 31. desember 2022 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,095 milliarder kroner fordelt på følgende segmenter:



> 5

4 <



**Makroøkonomi og rammebetingelser<sup>1</sup>**  
Utviklingen i eiendomsmarkedet påvirkes av makrobidet for øvrig. 2022 ble et år med stor variasjon mellom starten og slutten på året. Vi hadde god fart og høy aktivitet i økonomien ved inngangen til året, men fikk en oppbremsing inn mot sommeren i takt med stadig høyere energikostnader, inflasjon og rentenivå.

Aktiviteten i det norske eiendomsmarkedet var høy i første kvartal, men markedsentimentet endret seg i løpet av andre kvartal. Samlet transaksjonsvolum for 2022 endte på 95 milliarder kr, hvorav første halvår sto for ca. 65 milliarder kroner. Dette er nest høyeste volum i første halvår noensinne, bare slått av rekordåret 2021. Høsten var imidlertid preget av mer dystre utsikter, større grad av usikkerhet og økte yeldnivåer for første gang på mange år. Transaksjonsvolumet for andre halvår er det laveste man har sett på 8 år.

Oppbremsingen i transaksjonsmarkedet kan i stor grad tilskrives økte kapitalkostnader og et mer utfordrende finansieringsmarked. Syndikater har de siste årene bidratt sterkt til høy likviditet i det norske eiendomsmarkedet. Disse aktørene ble i større grad påvirket av markedsendringene ettersom de er mer rentesensitive i tillegg til at bankene ble restriktive med utlån til SPV-aktører. Det har også blitt vanskeligere å hente egenkapital.

Usikkerheten i markedet bidro til å opprettholde avstanden mellom kjøper og selgers forventninger og fravaeret av sammenlignbare transaksjoner gjorde at det ble vanskelig å etablere en ny markedslikevekt.

Kontorsegmentet nøt godt av sterk leieprisvekst gjennom 2022, noe som bidro til å motvirke verdifallet som følger av yeldøkningen. Leieprisene steg ca. 10% sammenlignet med fjoråret, men det forventes at denne veksten vil avta utover i 2023.

2022 har bydd på et utfordrende finansieringsmarked. For å møte den kraftige pris- og

inflasjonsveksten har Norges Bank hevet styringsrenten fra 0,5 % ved inngangen av året til 2,75% ved utgangen av 2022. I takt med økt rentenivå har også bankenes kredittpålæg økt. Bankenes utlånsvilje falt markant utover sommeren og høsten, men det var også vesentlige forskjeller mellom de ulike bankene. Der enkelte i praksis var stengt, så andre sitt snitt til å tilrette seg attraktive kunder. Bankene søker uansett kvalitet, og industri- eller eiendomsselskaper med sterk balanse var fortsatt ansett som attraktive hos bankene.

Obligasjoner utgjør ca. 20% av det totale gjeldsmarkedet innen eiendom i Norge. Utestående volum er tildoblet de siste ti årene, noe som gjør obligasjonsmarkedet til en viktig finansieringskilde for eiendomssektoren. Dette markedet ble også strammere gjennom 2022. Det ble utstedt ca. 20 milliarder kroner i nye eiendomsobligasjoner, ned fra 45 milliarder i fjor. Det ble utstedt ca. seks milliarder mindre enn det som forfalt, og det er første gang siden 2010 at det forfalt mer obligasjonsgjeld enn det ble utstedt. Dette bidro til ytterligere etter-spørsmål etter bankfinansiering.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet opplevde man også i Sverige rekordhøye transaksjonsvolumer i årets to første kvartaler, mens aktiviteten stoppet helt opp i andre halvår. Utover høsten ble det stadig flere tilfeller av kjøpere som gikk fra inngåtte kontrakter, det var vanskelig for kjøperne og selgere å enes om hva som var riktig pris, og man begynte å se eksempler på aktører som måtte selge unna eiendommer for å redusere sin belåning. Det svenske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av utfordringer i obligasjonsmarkedet, med renter og kredittpålæg som har skutt i været. Mange av de svenske aktørene har i stor grad beleget seg på billig kreditt og lave kredittpålæg, og gjennom 2022 stod flere i fare for å bli degradert av kredittbyråene. Mot slutten av året så vi derfor eksempler på selskaper som måtte selge eiendommer for å bedre sin kreditttrating.

Til tross for et krevende andre halvår bidro den høye aktiviteten i første halvår til at samlet transaksjonsvolum for 2022 endte på rekordhøye 219,5 milliarder SEK.

For de baltiske landene endte samlet transaksjonsvolum på ca. 840 millioner euro, hvorav Latvia og Litauen sto for hhv. 250 millioner euro og 365 millioner euro. I Litauen utgjorde handelssegmentet hele 220 millioner euro av samlet transaksjonsvolum, noe som er relativt uvanlig for et enkeltsegment. I Latvia ble det ferdigstilt svært få nye kontorbygninger og nye prosjekter utsettes grunnet høye byggekostnader og lang ledetid på materialer. Yieldene beveget seg oppover også i disse markedene, i takt med økt rentenivå. Overordnet sett fungerer eiendomsmerkene bra i disse landene, til tross for økonomiske utfordringer og geopolitisk uro.

## REDEGGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2021 oppgis i parentes)

### Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 958,1 millioner kroner i 2022 mot 783,9 millioner kroner i 2021. I løpet av 2022 har det blitt kjøpt tre eiendommer i Norge, som har bidratt til økning i driftsinntekter på 8,2 millioner kroner. I tillegg er det ferdigstilt prosjekter gjennom året som har bidratt til økingen i leieinntekter, mens salg av eiendommer har redusert driftsinntektene med totalt 46,7 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Netto har dette medført en økning på 174,1 millioner kroner i leieinntekter fra 2021 til 2022. I 2022 er det innregnet gevinster fra salg av anleggsmidler på totalt 406,2 millioner kroner, en vesentlig økning fra fjorårets 281,8 millioner kr, hovedsakelig som følge av salget av to logistikkeiendommer. Årets verddivurdering av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen med

9,9 millioner kroner. Resultat fra tilknyttede selskaper ble i 2022 på 8,8 millioner kroner, mens resultatet i fjor på 729,1 millioner kroner var unormalt høyt grunnet gevinst fra salg av eiendom. Resultat etter skatt ble 418,7 millioner kroner i 2022 mot 1 027,1 millioner kroner i 2021.

### Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 233,1 millioner kroner (242,5 millioner kroner i 2021) mens konsernet hadde et driftsresultat på 561,4 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensingsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 235,6 millioner kroner (277,6 millioner kroner i 2021). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på -424,6 millioner kroner. Pr. utgangen av 2022 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 277 millioner kroner, en økning på 47,6 millioner kroner fra fjoråret.

### Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 4 734 millioner kroner per 31.12.2022, hvorav alt utstående er faste lån. 861,2 millioner kroner av konsernets gjeld faller i løpet av det neste året. Konsernet har tilstrekkelig likviditet til å betjene løpende renter og avdrag og anses å ha en tilfredsstillende finansieringsstruktur. Refinansieringsrisikoen vurderes å være lav.

Ubenyttede kommiterte trekkrettigheter 1 500 millioner kroner per 31.12.2022. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortsiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner. Det er ikke trukket på kommiterte lånramme eller kassekreditt pr 31.12.2022.



legger er det kjøpt eiendommer i Bergen til en samlet eiendomsverdi på 87,5 millioner kroner.

Det er gjennomført flere salgsprosesser i 2022. I henhold til vedtatt strategi ble det gjennomført salg av 2 bileiendommer i Sverige, og én i Litauen. I tillegg er det solgt to logistiskeienendommer i Norge.

#### Møller Eiendom Holding AS

Morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, hadde totale driftsinntekter i 2022 på 51,4 millioner kroner (52,4 millioner kroner i 2021).

Inntektene består hovedsakelig av utfakturert forvaltningshonorar til datterselskapene. Resultat etter skatt ble på -10,1 millioner kroner mot 32,2 millioner kroner i 2021. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Utbytte:	280,0 millioner kroner
Overført fra annen EK:	-290,1 millioner kroner
Sum disponert:	-10,1 millioner kroner

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2022, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for morselskapet og konsernet som helhet.

#### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde per 31.12.2022 42 ansatte, hvorav 18 kvinner. Møller Eiendom gjennomførte for fjerde år på rad medarbeideridentifiseringsundersøkelse i regi av Great Place To Work og oppnådde i 2022 sertifisering som en av Norges beste arbeidsplasser. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2022 var det totale sykefraværet på 3,9%, og det har ikke forekommet arbeidsulykker. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har videre som mål å sikre at det ikke forekommer diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsett funksjonsevne.

8 <

Eiendomsfinansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at konsernet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge og Baltikum. Denne risikoen kontrolleres ved at det inngås langsiktige rentebytteavtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2022 var 55 % av konsernets gjeld sikret med rentebytteavtaler.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 35,9%.

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i banklokal eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjeldens søkes valutasisikret ved at det tas opp til kal valuta og/eller ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsføres ved løpende (mark-to-market). Ved årsskiftet var totalt sikret belegg under terminkontrakter 480 millioner svenske kroner. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutaisikret.

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

Per 31.12.2022 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 929 millioner kroner, tilsvarende 35,3 % av totalkapitalen. Konsernets verdjusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendommenes markedsverdier overstiger bokførte verdier.

#### Investeringer og salg

Konsernet har i løpet av regnskapsåret 2022 anskaffet en kontoreiendom i Oslo med eiendomsverdi på 170 millioner kroner. I til-

#### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarforsikring. Denne er plassert hos forsikringsselskaper med solid rating. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlåteelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan.

#### REDGJØRELSE OM ARBEID MED GRUNNLEGGENDE MENNESKERETTIGHETER OG ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD (ÅPENHETSLOVEN)

Selskapets redagjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) vil bli tilgjengelig på selskapets hjemmeside, [www.mollerieiendom.no](http://www.mollerieiendom.no), innen 30.06.2023

#### BÆREKRAFT OG YTRE MILJØ

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen fra vår eiendomsportefølje gjennom god planlegging av prosjekter, redusert energibruk, gode materialvalg, tilrettelegging for grønne mobilitetsløsninger og bruk av teknologi med lave eller ingen utslipp i vår prosjektgjennomføring.

I løpet av 2022 har lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem blitt innført i EU og Norge. Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, og med bakgrunn i dette reviderte vi i 2021 våre miljø- og bærekraftmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksom-

> 9

het. Disse målene er videreført i 2022.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50% innen 2025 og 70% innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de aktiviteter vi mener er i tråd med EU-taksonomien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 22% av totale leieinntekter. Det er verdt å merke seg at alle aktiviteter som er rapportert som bærekraftige stammer fra kriteriene for aktiviteten «kjøp og eierskap til bygninger».

Vi har fortolket EU-taksonomien etter beste evne og de tallene vi til enhver tid vil oppgi må betraktes som prognoser, ettersom det p.t. ikke er noen muligheter for å få verifisert fullt ut samsvar. Vi regner med at dette bildet vil endre seg fremover og at det trolig vil danne seg en markedspraksis som vil gjøre det enklere å forholde seg til kriteriene.

I løpet av 2022 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Ingvald Ystgaardsvai 19 og Janaflaten 20 har vi levert tekniske anlegg for å redusere energibruken i leieobjektene deres. I løpet av året ble det også inngått en rammeavtale om energioppgradering av flere Møller Bil-anlegg. Arbeidet med kontrahering av arbeider ble sluttført i 2022, og produksjon vil pågå i 2023 og 2024.

Hvert år publiserer Møller Eiendom en bærekraftrapport hvor vi i detalj redegjør for vår virksomhetsstyring, våre mål og våre resultater med hensyn på det ytre miljø. Rapportene er tilgjengelig fra: <https://mollerieiendom.no/om-baerekraft/>.

## List of Signatures

Page 1/1  
2022 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Leif Edgjar	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Grøth, Pieter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. This seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 1.CDDE9491F0943CAB72D7C0EE63D31EC

fall i eiendomsprisingen så langt.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å flate ut. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til å dempe kontortetterspørselen. Ledigheten er fortsatt lav og det er få nybygg som ferdigstilles, slik at det forventes imidlertid ikke noe vesentlig fall i leienivåer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsufordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling, leveranseutfordringer og konkurransesituasjon.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2022.

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2022 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

### FREMtidig UTvikling

Møller Eiendoms strategiperiode strekker seg fra 2019 til 2025. Selskapets opprinnelig vedtatte strategi står fortsatt godt, til tross for omskiftende markedsforutsetninger, men flere av målingene som ble satt i 2019 var allerede oppnådd ved inngangen til 2022. Det var derfor behov for å foreta en kallelbering av enkelte av de strategiske målingene. Selskapet hadde opprinnelig et mål om brutto porteføljestørrelse på 15 milliarder kroner, men dette ble oppnådd allerede i 2020. Ettersom verdimålet er nådd, anses det nå mer hensiktsmessig å jobbe mot et omsetningsmål fremfor et vekstmål. Selskapet har derfor som målsetning å nå 1 milliard kroner i leieinntekter innen utgangen av 2025, målt som igangværende og signerte leiekontrakter. Videre er det jobbet godt med å etablere metodikk og rammeverk for risikohåndtering og finansiell robusthet, herunder etablering av relevante policies og rapporteringsstrukturer.

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av utskifter til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedssuro forårsaket av bl.a. bankkonkurser bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og avventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp, med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner. Det vi observerer av transaksjoner gjennomføres imidlertid på nivåer som indikerer at det ikke har inntruffet noe vesentlig



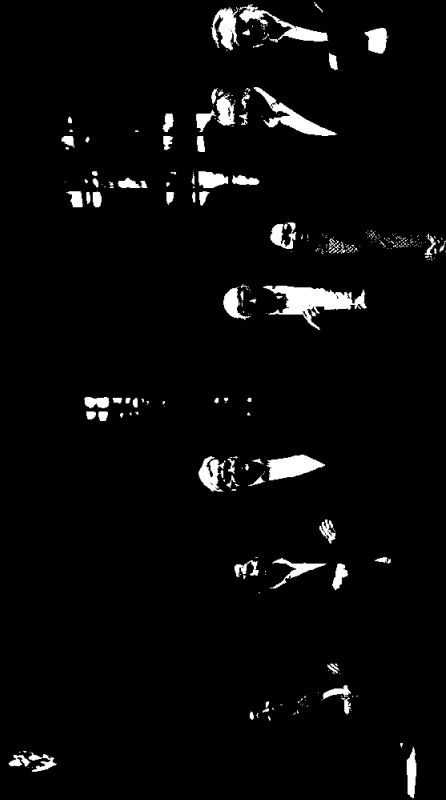
## Resultat - Konsern

Beløp: 1 000 kroner

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Løsinntekter	2	537 331	499 815
Gjennst ved salg av anleggsmidler (m.b)		406 195	281 759
Andre driftsinntekter		14 582	2 392
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>958 108</b>	<b>783 967</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	3, 4	91 920	78 316
Avskrivninger	5	190 983	186 454
Nettskriving / reversert nettskriving	5	9 862	(28 807)
Andre driftskostnader	3, 6	103 977	105 722
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>396 742</b>	<b>341 686</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>561 366</b>	<b>442 281</b>
<b>Finansposter</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	7	8 826	729 145
Netto renteinntekter / - kostnader fra nærstående selskap		(981)	(64)
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	8	(139 747)	(118 524)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(131 902)</b>	<b>610 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>429 465</b>	<b>1 052 837</b>
Skatter	9	(10 729)	(25 678)
<b>Årsresultat</b>		<b>418 736</b>	<b>1 027 159</b>

> 13

## Styret i Møller Eiendom



F.v. Christine Grape, Øyvind Schage, Forde, Jon Morten Møller, Peter Groth, Jennifer Lee, Koss, Rour Sandnes og Harald Møller



## Balanse pr 31.12 - Konsern

Betrag: 1 000 kroner

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	6 750	10 035
Andre immaterielle eiendeler	5	3 064	100
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>9 813</b>	<b>10 135</b>
<b>Sum øvrige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>7 173 780</b>	<b>7 219 733</b>
Investeringer i tilknyttede selskap	7	522 282	567 624
Investeringer i aksjer og andeler	10	151 495	97 355
Andre fordringer	7	78 456	51 082
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>752 233</b>	<b>716 061</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 935 827</b>	<b>7 945 929</b>
Kundefordringer	11	27 353	26 391
Andre fordringer	12	74 155	85 144
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 508</b>	<b>111 535</b>
Bankinnskudd og kontanter	13	276 973	238 858
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 480</b>	<b>360 393</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 314 307</b>	<b>8 296 322</b>

## Balanse pr 31.12 - Konsern

Betrag: 1 000 kroner

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	14, 15	26 317	26 317
Overtaks	15	592 268	592 268
Annen egenkapital	15	2 310 211	2 174 201
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 928 795</b>	<b>2 792 785</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	208 580	204 694
Øvrige avsetninger for forpliktelser			78
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>208 580</b>	<b>204 772</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	3 873 389	4 291 047
Annen langsiktig gjeld		276	316
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 873 665</b>	<b>4 291 363</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		9 527
Leverandørgjeld	18	44 614	19 928
Betalbar skatt	9	4 752	14 275
Skyldige offentlige avgifter		9 243	7 426
Ubytte		280 000	200 000
Annen kortsiktig gjeld	19	103 455	87 884
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	17	861 203	668 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 303 267</b>	<b>1 007 403</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 386 512</b>	<b>5 503 537</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 314 307</b>	<b>8 296 322</b>

14 <

> 15



List of Signatures

2022 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Lefl Edgjar	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsja, Andreas Juli	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02

Kontantstrømpoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		429 465	1 052 538
Avskrivninger / nedskrivninger	5	200 845	157 648
Gjenvinst ved salg av anleggsmidler		(406 195)	(281 760)
Betalbar skatt	9	(16 063)	(5 037)
<b>Egenfinansiering</b>		<b>208 052</b>	<b>923 688</b>
Endring kundeordringer og leverandører		23 723	(54 565)
Resultat fra investering i TS	7	(8 824)	(729 145)
Endring andre finansieringsposter		10 202	102 552
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>233 152</b>	<b>243 532</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(617 580)	(1 112 238)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		856 160	862 257
Utbetalinger ved kjøp av andre aksjer og TS	7	(71 971)	(178 798)
Utbetalt utbytte fra TS	7	27 923	682 250
Tilskuddskapital fra TS		47 077	15 000
Utbetaling av lån til TS	7	(10 750)	(4 256)
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler		4 750	11 358
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>		<b>235 609</b>	<b>277 572</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Oppskak av ny langsiktig gjeld	17	6 530	271 458
Innbetalinger ved oppskak av ny kortsiktig gjeld		227 600	5 893
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(183 645)	(70 147)
Avsett utbytte	15	(200 000)	(300 000)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(275 070)	(298 228)
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>		<b>(424 585)</b>	<b>(391 023)</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og finansielle aktiver		3 466	(4 605)
<b>Endring likviditet gjennom året</b>		<b>44 176</b>	<b>129 081</b>
Likviditetsbalansering 01.01		229 331	104 855
<b>Likviditetsbalansering 31.12</b>		<b>276 973</b>	<b>229 331</b>
Spesifikasjon av likviditetsbalansering 31.12:			
Betalingssmidler	13	276 973	238 858
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	-	(9 527)
<b>Likviditetsbalansering 31.12</b>		<b>276 973</b>	<b>229 331</b>



This file is sealed with a digital signature. This seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 1CDD95931F0943CA6722D7C0E63D31EC

## Note 1 Regnskapsprinsipper - Konsern

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

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

### Eliminering av interne transaksjoner

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

### Eliminering av aksjer i datterselskaper

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

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

### Avhendning av datterselskaper

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

### Omrøpning av utenlandske datterselskaper

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

### Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

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

### PERIODISERINGS-, KLASIFISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

#### Grunnleggende regnskapsprinsipper

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





## Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

## Estimater

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

## Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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

## Vedlikehold/påkostning

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

## Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler

Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler er

i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Byggelansreuter som påløper i byggeperioden aktiveres.

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

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

## Aksjer og andeler

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

## Kundefordringer og andre fordringer

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

## Skatter

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

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

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

## Pensjoner

Konsernet har kollektive innskuddsbaserte pensjonsforsikringer. Innskuddspensjon kostnadsføres løpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringselskapet en viss prosentandel av den ansattes lønn.

Innskuddet investeres i fond hvor de ansatte kan velge mellom ulike spareprofiler. Ut over dette har konsernet ingen forpliktelser overfor de ansatte på denne ordningen.

## Finansielle instrumenter

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

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

valuta og hvor sikringen er vurdert som effektiv, er valutaterminkontrakten vurdert til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi føres direkte mot egenkapitalen.

## Utenlandsk valuta

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

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

Ved utarbeidelse av årsregnskapet er balanseposter i SEK og EUR omregnet til sluttkurs 31.12, mens resultatposter i SEK og EUR er omregnet til månedlige snitkursur.

## Kontantstrømpoppstilling

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

## Prinsippendring - oppføring av bygg i egen regi

Møller Eiendom Holding AS har egne ansatte prosjektledere som leverer prosjektledertjenester knyttet til oppføring og rehabilitering av eiendommene eid av datter-selskapene. Datterselskapene intern faktureres for disse tjenestene, der disse kostnadene i selskapsregnskapene aktiveres som del av kostprisen ved prosjekter som balanseføres. I konsernregnskapet ble imidlertid denne internfaktureringen tidligere eliminert i sin helhet. Disse prosjektledertjenestene kunne alternativt vært kjøpt eksternt, og bør også inngå i konsernets kostpris. Fra 2022 er derfor kun interengevinsten av internfakturerte prosjektledertjenester eliminert.

> 21

20 <



## Noter - Konsern

De påfølgende notene gjelder konsernregnskapet. Beløpene er oppgitt i 1 000 kr. Alle balansefall er per 31.12.

### Note 2 - Driftsinntekter

2022 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tømt og bolig	Holdning selskap / eliminerings	Sum konsern
Leieinntekter	221 956	17 589	184 680	51 494	20 448	41 164	537 331
Gjennvinn ved salg (netto)	84 715			4		321 476	406 195
Andre inntekter	486	44	1 225	13	761	12 053	14 582
<b>Driftsinntekter</b>	<b>307 157</b>	<b>17 632</b>	<b>185 905</b>	<b>51 511</b>	<b>21 209</b>	<b>374 693</b>	<b>958 108</b>

2022 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	477 863	37 425	22 044	537 331
Gjennvinn ved salg (netto)	321 480	84 715		406 195
Andre inntekter	14 512	90	(19)	14 582
<b>Driftsinntekter</b>	<b>813 854</b>	<b>122 229</b>	<b>22 025</b>	<b>958 108</b>

2021 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utbilding, tømt og bolig	Holdning selskap / eliminerings	Sum konsern
Leieinntekter	210 307	7 252	63 957	77 549	107 712	33 039	499 815
Gjennvinn ved salg (netto)	209 744				800	71 216	281 759
Andre inntekter	520	21	836	9	(1 501)	2 506	2 392
<b>Driftsinntekter</b>	<b>420 571</b>	<b>7 273</b>	<b>64 794</b>	<b>77 558</b>	<b>107 011</b>	<b>106 761</b>	<b>783 967</b>

2021 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	441 715	30 983	27 116	499 815
Gjennvinn ved salg (netto)	72 628	174 260	34 871	281 759
Andre inntekter	2 333	31	28	2 392
<b>Driftsinntekter</b>	<b>516 677</b>	<b>205 274</b>	<b>62 015</b>	<b>783 967</b>

Prinsippendringen er gjort retrospektivt, med virkning direkte mot egenkapitalen pr 01.01.2021. I konsernregnskapet for 2022 er sammenligningstallene for 2021 omarbeidet, oppsummert som følger:

Resultatregnskap	Avlagt årsregnskap 2021	Effekt av prinsippendring	Sammenligningstall for 2021 etter prinsippendring
Gjennvinn ved salg av anleggsmidler	280 731	1 028	281 759
Lønns- og andre personalkostnader	-85 250	6 934	-78 316
Resultat før skattekostnader	1 044 875	7 962	1 052 837
Skatter	-23 926	-1 752	-25 678
Årsresultat	1 020 949	6 210	1 027 159

Balance	Avlagt årsregnskap 2021	Effekt av prinsippendring	Sammenligningstall for 2021 etter prinsippendring
Sum øvrige driftsmidler	7 174 258	45 475	7 219 733
Sum eiendeler	8 250 847	45 475	8 296 322
Sum egenkapital	2 757 314	35 470	2 792 784
Utsatt skatt	194 689	10 004	204 693
Sum egenkapital og gjeld	8 250 847	45 475	8 296 322

> 23

22 <

## Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2022	2021
Lønninger	65 589	51 448
Arbeidsgevinst	12 285	10 768
Pensjonskostnader	3 862	3 247
Andre personalkostnader	10 184	12 853
<b>Sum</b>	<b>91 920</b>	<b>78 316</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	38,80	36,4
Lån til ansatte	-	-
Lån til ledende ansatte og styret	-	-

Honorarer til revisor (ekskl. mva)	2022	2021
Revisjon	2 458	1 385
Andre attestasjonsgjelder	274	414
<b>Sum</b>	<b>2 732</b>	<b>1 798</b>

## Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsværet til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset lov om tjenestepensjon ved at knekkpunkt mellom lav og høy sparesats er ved 7,1 G (G = Folketrygdens grunnbeløp). I tillegg til sparing til alderspensjon, dekkes uførepensjon og barnpensjon. Disse dekningene har ikke fipoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnpensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsebasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn.

Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetaling kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

## Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

	Biler, maskiner og inventar	Byggr	Tomt	Anlegg under utførelse	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	90 005	6 864 177	1 480 472	307 215	547	8 742 415
Områbeidning av 2021	-	1 090	44 447	-	-	45 537
Omrigningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	(2 059)	(951)	3 439	(7 955)	-	(7 526)
<b>Justert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>87 945</b>	<b>6 864 316</b>	<b>1 483 910</b>	<b>343 707</b>	<b>547</b>	<b>8 780 426</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	85	208 329	60 360	-	-	268 774
Angang solgte selskaper i år	(1 814)	(549 595)	(136 274)	-	-	(687 683)
Tilgang	17 830	528 623	2 126	(180 531)	3 829	371 877
Angang	(5 669)	(4 778)	(52)	-	-	(10 498)
Omrigningsdifferanser på tilgang/avgang	(1 989)	-	945	-	-	(1 043)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>98 379</b>	<b>7 044 907</b>	<b>1 410 070</b>	<b>164 121</b>	<b>4 376</b>	<b>8 721 852</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	24 415	1 481 672	60 903	620	447	1 568 057
Omrigningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	(1 628)	286	3 078	-	-	1 736
<b>Justert av- og nedskrivning 01.01</b>	<b>22 787</b>	<b>1 481 959</b>	<b>63 981</b>	<b>620</b>	<b>447</b>	<b>1 569 793</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	85	22 986	-	-	-	23 071
Angang avskrivninger - konsernselskap	(1 609)	(245 945)	-	-	-	(247 554)
Tilgang avskrivninger	(275)	(449)	(620)	-	-	(1 344)
Angang avskrivninger/ nedskrivninger	12	483	-	-	-	494
Omrigningsdifferanse tilgang/avgang	-	1 080	10 487	-	-	11 568
Årets nedskrivning	-	(260)	(1 445)	-	-	(1 705)
Årets reversering av tidligere års nedskrivning	12 357	177 703	58	-	865	190 983
Årets avskrivning	(1)	(224)	(72)	-	-	(297)
Omrigningsdifferanser på av- og nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>33 355</b>	<b>1 437 332</b>	<b>73 010</b>	<b>0</b>	<b>1 312</b>	<b>1 545 009</b>
<b>Bolført verdi 31.12</b>	<b>65 024</b>	<b>5 607 575</b>	<b>1 337 060</b>	<b>164 121</b>	<b>3 064</b>	<b>7 176 844</b>
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 år	10 år	-	-	-

## Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2022	2021
Lønninger	65 589	51 448
Arbeidsgevinst	12 285	10 768
Pensjonskostnader	3 862	3 247
Andre personalkostnader	10 184	12 853
<b>Sum</b>	<b>91 920</b>	<b>78 316</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	38,80	36,4
Lån til ansatte	-	-
Lån til ledende ansatte og styret	-	-

Honorarer til revisor (ekskl. mva)	2022	2021
Revisjon	2 458	1 385
Andre attestasjonsgjelder	274	414
<b>Sum</b>	<b>2 732</b>	<b>1 798</b>

## Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsværet til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset lov om tjenestepensjon ved at knekkpunkt mellom lav og høy sparesats er ved 7,1 G (G = Folketrygdens grunnbeløp). I tillegg til sparing til alderspensjon, dekkes uførepensjon og barnpensjon. Disse dekningene har ikke fipoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnpensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsebasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn.

Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetaling kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

## Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

	Biler, maskiner og inventar	Byggr	Tomt	Anlegg under utførelse	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	90 005	6 864 177	1 480 472	307 215	547	8 742 415
Områbeidning av 2021	-	1 090	44 447	-	-	45 537
Omrigningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	(2 059)	(951)	3 439	(7 955)	-	(7 526)
<b>Justert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>87 945</b>	<b>6 864 316</b>	<b>1 483 910</b>	<b>343 707</b>	<b>547</b>	<b>8 780 426</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	85	208 329	60 360	-	-	268 774
Angang solgte selskaper i år	(1 814)	(549 595)	(136 274)	-	-	(687 683)
Tilgang	17 830	528 623	2 126	(180 531)	3 829	371 877
Angang	(5 669)	(4 778)	(52)	-	-	(10 498)
Omrigningsdifferanser på tilgang/avgang	(1 989)	-	945	-	-	(1 043)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>98 379</b>	<b>7 044 907</b>	<b>1 410 070</b>	<b>164 121</b>	<b>4 376</b>	<b>8 721 852</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	24 415	1 481 672	60 903	620	447	1 568 057
Omrigningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	(1 628)	286	3 078	-	-	1 736
<b>Justert av- og nedskrivning 01.01</b>	<b>22 787</b>	<b>1 481 959</b>	<b>63 981</b>	<b>620</b>	<b>447</b>	<b>1 569 793</b>
Tilgang ved oppkjøp i år	85	22 986	-	-	-	23 071
Angang avskrivninger - konsernselskap	(1 609)	(245 945)	-	-	-	(247 554)
Tilgang avskrivninger	(275)	(449)	(620)	-	-	(1 344)
Angang avskrivninger/ nedskrivninger	12	483	-	-	-	494
Omrigningsdifferanse tilgang/avgang	-	1 080	10 487	-	-	11 568
Årets nedskrivning	-	(260)	(1 445)	-	-	(1 705)
Årets reversering av tidligere års nedskrivning	12 357	177 703	58	-	865	190 983
Årets avskrivning	(1)	(224)	(72)	-	-	(297)
Omrigningsdifferanser på av- og nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>33 355</b>	<b>1 437 332</b>	<b>73 010</b>	<b>0</b>	<b>1 312</b>	<b>1 545 009</b>
<b>Bolført verdi 31.12</b>	<b>65 024</b>	<b>5 607 575</b>	<b>1 337 060</b>	<b>164 121</b>	<b>3 064</b>	<b>7 176 844</b>
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 år	10 år	-	-	-



## Note 9 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2022	2021
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>429 465</b>	<b>1 052 837</b>
Betalbar skatt Norge	4 726	4 291
Betalbar skatt utenland	1 662	2 295
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>6 387</b>	<b>6 586</b>
Endring i utsatt skatt	4 341	19 092
<b>Skattekostnad</b>	<b>10 729</b>	<b>25 678</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>418 736</b>	<b>1 027 159</b>
Effektive skattesats	2,50%	2,44%
22 % av resultat før skattekostnad	94 481	231 024
Faktisk skattekostnad	10 729	25 678
Avvik skattekostnad	<b>83 753</b>	<b>205 346</b>
Permanente forskjeller	2 960	(321)
Gjenvinnet, tap aksjer og utbytte 3 %	(89 213)	(46 403)
Resultat i FS	(1 942)	(169 412)
Avskrivning immateriell bygging/programvill	5 401	4 085
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(1 459)	(2 440)
Føll i fjor	292	(456)
Øvrige poster	7	
<b>Sum</b>	<b>(83 753)</b>	<b>(205 346)</b>

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

Poster med midlertidige forskjeller	2022	2021
Kunder og andre fordringer	(931)	(899)
Værlige driftsmidler	785 908	735 219
Kontoklig og langsiktig gjeld	(54 986)	(58 350)
Regnskapsmessig avsetninger	(9 088)	
Gjenvinnet og tapkonto	90 149	112 660
Utvikelseskost til fremføring	(12 907)	(14 575)
Avskrevet rentefradrag til fremføring	(6 119)	(6 119)
Latent utbytteskatt - Estland og Latvia	105 415	96 635
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>897 440</b>	<b>864 573</b>
Norge 22 %	182 226	180 535
Sverige 21,4%	(6 814)	(7 849)
Litauen 15,0 %	(1 936)	(2 186)
Latvia 25%	7 110	5 786
Estland 25 %	19 244	18 273
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>201 830</b>	<b>194 659</b>
Balansført utsatt skatt skattefordel	(6 750)	(10 085)
Balansført utsatt skatt gjeld	208 580	204 694
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>201 830</b>	<b>194 659</b>

Utsatt skatt er i balansen medført netto innen de ulike skattekonseser.

## Note 6 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2022	2021
Kostnader driftsmidler (fuelole, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	44 263	40 581
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	59 714	65 141
<b>Sum</b>	<b>103 977</b>	<b>105 722</b>

## Note 7 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskapsnavn	Stemmeandel / eiendel 01.01.2022	Baldert verdi 01.01.2022	Tilgang/ avgang Balanse	Resultatandel etter skatt 2022	Avskrivning etter skatt 2022	Nettøst Utbytte	Baldert verdi 31.12.2022
Digemaset Næringspark AS, Ålesund	50,0 %	148 010	20 842	10 092	(1 966)		176 978
Fibre Etindom AS, Oslo	50,0 %	78 417	4 887			(75 000)	8 304
Vindis Property Holding AS**	60,0 %	177 298	86				177 384
Harbitzliken Bolig AS, Oslo *	50,0 %	709	(502)				207
Resolusud Byrådsenter AS,	31,5 %	39 792	(216)				39 576
Lifekammer	50,0 %	36 652	(3 185)				33 467
Maflo Holding AS	50,0 %	86 745	(10)	(233)	(137)		86 365
M37 Holding AS						(75 000)	522 282
<b>Sum</b>		<b>567 624</b>	<b>20 832</b>	<b>10 929</b>	<b>(2 103)</b>		

## Andre fordringer

Andre fordringer	180
Maflo Holding AS	7 641
M37 Holding AS	4 677
Periodisert lønnsrett - langsiktig andel	65 958
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>76 456</b>

\* Prosjektet er ferdigjullt og samtlige boliger i prosjektet er overkvert til boligkjøpernes lepet av 2019/2020.

\*\* Eieandelen i Vindis Property Holding AS er 60%, men på bakgrunn av aksjonæravtale har konsernet ikke bestemmende innflytelse. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

## Note 8 - Andre finansinntekter og finanskostnader

Andre finansinntekter	2022	2021
Renteinntekter	6 652	1 231
Annen rentekostnad	(142 269)	(126 994)
Valutap, netto	8 333	15 483
Garantiopvisjon syniskalden	(11 333)	(8 119)
Andre finansinntekter	(137)	(129)
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>(139 747)</b>	<b>(118 924)</b>





## Note 17 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2022	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelånsramme	Trekkt på kassekreditt	Trekk i valuta-konsern-konto	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	861 203					861 203
Langsiktig rentebærende gjeld	3 873 389					3 873 389
<b>Sum</b>	<b>4 734 592</b>					<b>4 734 592</b>
<b>Forfall</b>						
Forfall under 1 år	861 203					861 203
Forfall mellom 1 og 5 år	3 873 389					3 873 389
Forfall over 5 år						
<b>Sum</b>	<b>4 734 592</b>					<b>4 734 592</b>
Kommitert låneramme	4 734 592	1 500 000		100 000		6 334 592
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 500 000		100 000		1 600 000
<b>Rentebærende gjeld - 31.12.2021</b>	<b>Faste lån</b>	<b>Kommitert låneramme</b>	<b>Byggelånsramme</b>	<b>Trekkt på kassekreditt</b>	<b>Trekk i valuta-konsern-konto</b>	<b>SUM</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld	668 363				9 527	677 890
Langsiktig rentebærende gjeld	4 108 838		182 209			4 291 047
<b>Sum</b>	<b>4 777 202</b>		<b>182 209</b>		<b>9 527</b>	<b>4 968 937</b>
<b>Forfall</b>						
Forfall under 1 år	668 363				9 527	677 890
Forfall mellom 1 og 5 år	3 408 838		182 209			3 591 047
Forfall over 5 år	700 000					700 000
<b>Sum</b>	<b>4 777 202</b>		<b>182 209</b>		<b>9 527</b>	<b>4 968 937</b>
Kommitert låneramme	4 777 202	1 262 000	279 682	100 000		6 418 883
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 262 000	97 473	100 000		1 459 473

\* Av ubenyttet kommitert låneramme på MNOK 1 262 pr 31.12.2021 er MNOK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 132 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Alle konsernets lån ligger i morselskapet Møller Eiendom Holding AS, bortsatt fra datterselskaper i Baltikum, som er finansiert med separate pantelån med garanti fra morselskapet.

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

For lånene er det satt krav til finansielle nøkkeltall vedvarende gjeldsandel og rentedeckingsgrad (finansielle covenants). Kravene er opplyst per 31.12.2022.

Møller Eiendom Holding AS finansierer fløstyparten av datterselskapene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap er selvsikret som har netto innstående i konsernkontoordningen. Denne gjelden anses å ha forfall utover fem år i sin helhet. Lån til konsernselskap er selvsikret som har netto utstående i konsernkontoordningen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

### Kredittisiko

Møller Eiendom har betydelige leieinntekter fra eksterne selskap. Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å overholde leiekontraktene. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leietavler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering på leietagere. Historisk har tap på krav vært lave.

### Likviditetsrisiko

Møller Eiendom opererer i en kapitalkrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefølje er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leieinntekter dekker kostnader med god margin. Møller Eiendom Holding AS går ikke inn i nye prosjekter uten at finansiering er avklart på forhånd. I tillegg har selskapet ubenyttede tektrammer for å sikre utgang på finansiering når behov oppstår. Likviditetsrisikoen anses derfor som lav.

### Rentersisiko

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

Selskapets finansiering er basert på flyvende rente. Det er inngått rentesikringsavtaler hvor Møller Eiendom Holding AS har byttet flyvende rente mot fast rente. Dette er gjort for å sikre mer stabile rentebetalinger over flere år. Konsernet praktiserer sikringsbokføring i henhold til norsk standard for finansielle eiendeler og forpliktelser, og anvender et prinsipp der markedsverdien av derivatet ikke balanseføres og endring i markedsverdi ikke resultatføres. Tidspunkt for fastsettelse av det flyvende rentelemnetet i sikringskontraktene er tilpasset rulleringene av underliggende lån. Avtalen er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Differansen mellom fast og flyvende rente gjøres opp for hver periode og periodiseres over rentedurason. Pr. 31.12.2022 sikret rentesikringsavtalene 55 % av selskapets utestående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 3,9 % med rentedurason på 3,9 år pr. 31.12.2022. Det er i 2022 akkurt byggelånsrenter på totalt MNOK 6,5, hvorav MNOK 1,9 gjelder norske datterselskap, MNOK 0,26 gjelder Baltikum og MNOK 4,3 er akkurt i svenske selskap. (I 2021 ble det ikke akkurt byggelånsrenter).

### Rentederivater

Under følger en oppsummering av selskapets rentesikringskontrakter pr 31.12.2022. Samtlige rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdilending på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2022
Møller Eiendom Holding AS*	2 700 000	NOK	1,72%	7,0	217 875 704

\* Av inngåtte rentesikringsavtaler på NOK 2 700m, har NOK 100m oppstått i 2023

### Valutarisiko

Møller Eiendom sier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datter-selskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller inntatt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes sikret ved at lokal gjeld tas opp i lokal valuta, og ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsvurderes løpende (market-to-market). Ved årsskifte var totalt sikret beløp i henholdsvis MSEK 740 og MEUR 5,7 med terminkontrakt, og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 6. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet per 31.12.2022.

Motpart	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Sluttdato	Markedsverdi 31.12.2022
Nordlea	FX Swap	SEK	480 000 000	0,948	31.01.2023	946 611
Nordlea	FX Swap	EUR	5 900 000	10,506	05.01.2023	(74 255)
					<b>Markedsverdi totalt</b>	<b>872 356</b>

## Note 18 - Nærstående parter

Møller Eiendom Holding sin hovedaksjonær er Aars AS. Konsernet Møller Eiendom har betydelige leiekontrakter med biforhandlere i konsernet, importør samt holdingselskaper i Norge. Leiekontraktene gjennomføres løpende. Videre kjøper Konsernet administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet.

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonsart	2022	2021
Møller Mobility Group og øvrige holding i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	226 538	197 691
Møller Mobility Group AS	HR, bescriffelseløst, anslag konsalkiering-program, post og innkjøp	189	192
Møller Synergji AS	Kjøp av respektgjester med mer	2 824	2 324
Møller Digital AS	Kjøp av IT-tjenester	248	1 001
Forcinger på nærstående parter:			
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	12 562	5 546
M37 Holding AS	Langsiktig lån	4 677	1 255
Mifo Holding AS	Langsiktig lån	7 641	
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Leverandørgjeld	5 875	574

## Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

Selskap	2022	2021
Påkjøpte renter	23 944	14 612
Påkjøpte kostnader og forskudsbetalte inntekter	53 509	58 899
Feriepenger og påkjøpt lønn	13 326	4 988
Annen kortsiktig gjeld	13 576	9 384
<b>Sum</b>	<b>103 455</b>	<b>87 884</b>

## Note 20 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har i 2022 solgt følgende selskaper:

Selskap	Salgstidspunkt	Vedlegg aksjer	Vedlegg eierdoms-verdi	Gevinst/tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Blittveien 6	31.01.2022	202 075	265 000	119 435	932	(524)	408
Leiningsfjellveien 22	31.01.2022	389 165	485 000	199 114	1 737	(854)	873
Leiningsfjellveien 31	31.01.2022	5 530	5 500	2 747	53	(201)	(148)
UAB Putnava 31	21.04.2022	165 041	176 562	89 225	3 396	(56 048)	(52 652)
Kungsgaten 74 og 103	30.06.2022	165 041	176 562	89 225	3 396	(56 048)	(52 652)
Uppsala	30.06.2022	165 041	176 562	89 225	3 396	(56 048)	(52 652)
<b>Sum</b>	<b>761 811</b>	<b>932 062</b>	<b>410 821</b>	<b>6 118</b>	<b>(57 637)</b>	<b>(51 519)</b>	

Konsernet har i 2022 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eierdoms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Kokstadvæien 31A AS	100%	04.01.2022	44 340	46 500	1 915	(3 456)	(1 541)
Drammensveien 35 AS	100%	11.02.2022	116 547	170 000	5 472	(4 346)	1 127
Lillelansveien 41 AS	50%	15.06.2022	37 761	41 000	820	(3 066)	(2 246)
<b>Sum</b>			<b>198 649</b>	<b>257 500</b>	<b>8 208</b>	<b>(10 867)</b>	<b>(2 689)</b>

Konsernet har investert totalt MNOK 343 i seks ulike eiendomsselskaper, hvorav MNOK 159 kjøper seg til fordelstallikollen av nye billettligg i Sverige, og MNOK 108 kjøper seg til fordelstallikollen av byggeprosjekt i Alsterveien 11.

Konsernet har i 2021 solgt følgende selskaper:

Selskap	Salgstidspunkt	Vedlegg aksjer	Vedlegg eierdoms-verdi	Gevinst/tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Langmyra 6 AS	15.01.2021	51 840	56 500	25 636	178	(20)	158
Knudsrødveien 7-seksjon 2 AS	15.01.2021	29 117	28 941	12 066	112	(20)	92
Stavanger Næringsbygg AS	22.12.2021	11 439	14 000	3 685	1 730	(1 019)	711
Argonet AB	01.03.2021	187 456	250 074	100 763	2 989	(1 240)	1 749
Møller Fastigheter Malardalen AB	01.03.2021	210 065	278 290	66 202	3 861	(1 243)	2 618
Danmarksøstergaten - Bellanderna	31.03.2021	7 710	9 336	7 452	-	-	-
Linnæle 1 & 1A OÜ	27.04.2021	9 381	10 451	2 234	-	(40)	(40)
UAB Laisves 127	31.03.2021	32 542	32 485	17 929	680	(273)	407
UAB Ukmerges 252	31.03.2021	19 892	29 987	9 720	506	(229)	277
<b>Sum</b>	<b>559 443</b>	<b>710 064</b>	<b>245 687</b>	<b>10 056</b>	<b>(4 084)</b>	<b>5 972</b>	

Konsernet har i 2021 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eierdoms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Svend Heugs gate 11, 13 og 15 AS	100%	01.07.2021	137 663	165 000	1 956	(2 820)	(864)
Fjelland Eiendom AS (inkl dane)	100%	01.06.2021	88 596	402 150	15 910	8 263	24 173
M37 Holding AS	50%	11.05.2021	89 288	185 000			
<b>Sum</b>			<b>315 547</b>	<b>752 150</b>	<b>17 866</b>	<b>5 443</b>	<b>23 309</b>



## Resultat - Morselskap

Beløp: 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER			
Avtaleinntekter	2	51 397	52 441
<b>Driftinntekter</b>		<b>51 397</b>	<b>52 441</b>
DRIFTSKOSTNADER			
Lønn- og andre personalkostnader	3,4	95 707	79 194
Avskrivninger	5	4 365	2 991
Andre driftskostnader	6	32 039	23 746
<b>Driftskostnader</b>		<b>132 112</b>	<b>105 930</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(80 714)</b>	<b>(53 490)</b>
FINANSPOSTER			
Inntekter på investering i datterselskaper	7	119 088	153 665
Netto renteanntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	8	93 701	58 283
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	9	(143 498)	(116 751)
<b>Netto finansposter</b>		<b>69 291</b>	<b>95 197</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(11 423)</b>	<b>41 707</b>
Skatter	10	1 346	(9 465)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(10 077)</b>	<b>32 242</b>
Disponering i Møller Eiendom Holding AS:			
Avsatt utbytte		280 000	200 000
Overført til / fra annen egenkapital		(290 077)	(167 800)
Disponert		(10 077)	32 200
Tilleggsutbytte - utbetalt 2021			300 000

### Note 21 - Hendelser etter balansedagen

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

### Note 22 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av usikkerhet til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedsuro forårsaket av bl.a. bankkonkurrer i USA og Sveits, bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere rentesenkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og forventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å avta. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til lavere kontoretterspørsel og dermed avtagende leieprisvekst.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er bilforhandlere. Møller Mobility Group leverts sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgift og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling, leveranseutfordringer og konkurranse situasjon.



Oslo, 26. april 2023  
 I styret for Møller Eiendom Holding AS

Admincontrol

## List of Signatures

Page 1/1

### 2022. Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Røiar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Lolf Edgår	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schjage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsler, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02

## Balanse pr 31.12 - Morselskap

Beløp: 11 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Andre immaterielle eiendeler	5	3 064	100
<b>Immaterielle eiendeler</b>		<b>3 064</b>	<b>100</b>
<b>Varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>14 808</b>	<b>16 416</b>
Investering i datterselskap	7	2 503 971	2 503 971
Lån til konsernselskap	8	3 546 582	3 420 036
Andre langsiktige fordringer	11	19 089	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>	<b>11</b>	<b>6 069 641</b>	<b>5 924 007</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>	<b>6 087 513</b>	<b>5 940 523</b>	
Kundefordringer	963		
Andre fordringer	11	3 086	16 079
Fordringer på konsernselskap	8	140 094	169 276
Bankinnskudd og kontanter	12	183 026	125 388
<b>OMLØPSMIDLER</b>	<b>327 169</b>	<b>310 742</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>6 414 682</b>	<b>6 251 266</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13, 14	26 317	26 317
Overkurs	14	592 268	592 268
Annen egenkapital	14	236 518	526 595
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>14</b>	<b>855 102</b>	<b>1 145 180</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	10	2 879	4 225
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 879</b>	<b>4 225</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	3 795 000	4 028 470
Gjeld til konsernselskap	8	558 905	154 431
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 353 905</b>	<b>4 182 901</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 527	
Leverandørgjeld		2 907	2 328
Betalbar skatt		-	-
Skyldige offentlige avgifter	10	7 863	4 996
Ubyrte		280 000	200 000
Annen kortsiktig gjeld	16	55 231	39 603
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	15	855 000	662 470
Gjeld til konsernselskaper	8	1 793	36
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>1 202 795</b>	<b>918 960</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>5 556 700</b>	<b>5 106 086</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 414 682</b>	<b>6 251 266</b>	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
 External reference: 1CDDDE9491F0943CAB722D7C0E63D31EC



## Note 1 Regnskapsprinsipper - Morselskap

## Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		(11 423)	41 707
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	7	(119 088)	(153 665)
Avskrivninger / nedskrivninger	5	4 365	2 991
Grenstø / løp ved salg av anleggsmidler / selskap		200	(323)
Betalbar skatt	10	-	-
Endring andre poster		(384)	431
Endring gjeld		12 400	(6 217)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		<b>(113 930)</b>	<b>(118 076)</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(14 283)	(12 329)
Innbetaling ved salg av driftsmidler		8 363	4 250
Innbetaling ved oppgjør av mellomværende med konsernselskap		424 198	723 332
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>		<b>424 278</b>	<b>715 053</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Oppstak av ny langsiktig gjeld	15	6 530	-
Innbetaling ved oppstak av ny langsiktig gjeld		227 600	-
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-	(67 970)
Gjeld til konsernselskap		1 757	(521)
Avgitte utbytte	14	(200 000)	(300 000)
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(275 070)	(151 850)
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>		<b>(259 183)</b>	<b>(620 341)</b>
<b>Endring i likvider gjennom året</b>		<b>67 165</b>	<b>79 635</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		115 861	36 226
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>183 026</b>	<b>115 861</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	12	183 026	125 388
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	-	(9 527)
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>183 026</b>	<b>115 861</b>

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

**Klassifisering av eiendeler og gjeld**  
Varer, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonstidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Kortsiktig gjeld er langsiktig gjeld som forfaller innen ett år og klassifisert som kortsiktig gjeld. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

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

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

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**  
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for or-

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

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

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

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

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

> 39

< 38

## Utenlandsk valuta

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

## Kontantstrømoppstilling

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

og regnskapsmessig verdi samt skattemessig underskudd til fremføring. Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettoføring. Ved endret skattesats påfølgende år, legges ny skattesats til grunn for beregning av utsatt skatt. Gjeldende skattesats i Norge er 22%.

Utsatt skatt på skatteøkende midlerlige forskjeller knyttet til investeringer i datter-selskap innregnes, med unntak av når det er sannsynlig at den midlerlige forskjellen ikke vil reversere i uoverskuelig fremtid.

## Pensjoner

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

## Finansielle instrumenter

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

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



**Balders Plass** - et bykompletteringsprosjekt på Frogner i Oslo. Der det én gang lå en bensinstasjon, planlegger vi et lite, eksklusivt boligbygg med servering på gateplan.

## Noter - Morselskap

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

### Note 2 - Driftsinntekter

Andre driftsinntekter	2022	2021
Disponenthonorar	42 320	44 900
Gjenvinnet salg av anleggsmidler	200	386
Andre driftsinntekter	8 877	7 155
<b>Sum</b>	<b>51 397</b>	<b>52 441</b>

Av disponiblenhonoraret er 1,9 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,2 millioner kroner til balitiske selskaper. Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

### Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2022	2021
Lønninger	70 637	55 782
Arbeidsgjeveravgift	11 949	10 103
Pensjonskostnader	3 702	2 959
Andre personalkostnader	9 419	10 369
<b>Sum</b>	<b>95 707</b>	<b>79 194</b>

Gjennomsnittlig antall årverk  
Lån til ansatte  
Lån til ledende ansatte og styret

Honorarer til revisor (ekskl mva)	2022	2021
Revisjon	462	253
Andre attestasjonstjenester	215	365
<b>Sum</b>	<b>677</b>	<b>618</b>

For spesifisering av ytelser til ledende ansatte, se note 3 i konsernregnskapet.

### Note 4 - Pensjoner

Forsikret, Møller Eiendom Holding AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende ordning oppfylter lovens krav.

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knakpunktet mellom lav og høy sparesats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes uførepensjon og barrepensjon. Disse dekningene har ikke fripolisoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barrepensjon utover løpende premiebetalingar. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NIHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingar kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretaks i regnskapet.

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

	Anlegg under utførelse	Biler, maskiner og inventar	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	3 285	17 245	547	21 077
Tilgang		10 454	14 283	
Avgang	(3 285)	(5 279)		(8 563)
Anskaffelseskost 31.12		22 421	4 376	26 797
Akkumulerte avskrivninger 01.01		4 114	447	4 561
Årets avskrivning		3 500	865	4 365
Avskrevet 31.12		7 614	1 312	8 926
Bokført verdi 31.12		14 808	3 064	17 871
Lineær avskrivningsplan			3-7 år	5 år

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
Kostnader driftsmidler (hualeis, strøm, veclikehold, bilkostnader, mediet)	7 424	6 226
Adm.kostnader (IT-tjenester, regnskapsjefmøter mm) *	7 029	8 453
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	17 566	8 504
Tap ved salg av anleggsmidler		62
<b>Sum</b>	<b>32 039</b>	<b>23 746</b>

\* Møller Eiendom Holding sin hovedkvalifikasjon er Aars AS. Selskapet kjøper administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet til markedsbaserte betingelser, se også note 8.

## Note 7 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Investeringer	Foretning- skjonor	Eier-/ stemmeand- del	Årsresultat 2022	Bokført verdi
<b>Selskaps navn:</b>				
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100%	310 174	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100%	343 719	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100%	30 963	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100%	174 766	111 426
			<b>4 514 364</b>	<b>2 503 971</b>

Inntekter:	2022	2021
Selskaps navn:		
Møller Eiendom Holding AS	119 088	153 665
Sum	<b>119 088</b>	<b>153 665</b>

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

## Note 8 - Nærstående parter

Meiløvenønde med nærstående	2022	2021
Forringelse på konsernselskap konsernkontoordning	3 546 582	3 420 036
Langiktig fordring på konsernselskap	<b>3 546 582</b>	<b>3 420 036</b>
Kundefordringer, konsern	21 006	15 611
Ancie forringelser, konsern, konsernbidrag	119 088	153 665
Kortiktig fordring konsernselskap	<b>140 094</b>	<b>169 276</b>
Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning	558 905	154 431
Langiktig gjeld til konsernselskap	<b>558 905</b>	<b>154 431</b>
Lavrentgjeld, konsern	1 793	36
Kortiktig gjeld til konsernselskap	<b>1 793</b>	<b>36</b>

### Transaksjoner med nærstående

Selskap	Transaksjonsart	2022	2021
Diverse konsernselskap	Deponthonorær til konsernselskap	42 320	44 900
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, lisensier, post og innkjøp	189	192
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapsprogrammer med mer	2 834	2 324
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefon tjenester	248	1 001
Diverse, konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	93 701	58 283

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

Årets pensjonskostnad til tiltruede og usikrede pensjonere	2022	2021
Innskuddspensjon	3 031	2 458
AFP-ordning	671	502
Samlede pensjonskostnader	<b>3 702</b>	<b>2 960</b>

## Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Renteinntekter	4 306	838
Annen rentekostnad	(144 286)	(124 299)
Valutapap, netto	6 663	13 411
Andre finansinntekter, netto	(136)	(129)
Garanti provisjon synskilt lån	(10 045)	(6 573)
Sum netto finansinntekter	<b>(143 698)</b>	<b>(116 751)</b>

## Note 10 - Skatter

Slutt i resultatregnskapet	2022	2021
Resultat før skattekostnad	<b>(11 423)</b>	<b>41 707</b>
Bonifid skatt		
Endring i utsatt skatt	(1 346)	9 465
Skattekostnad	<b>(1 346)</b>	<b>9 465</b>
Årsresultat	<b>(10 077)</b>	<b>32 242</b>

Effektiv skattesats 11,8 % 22,7 %

22 % av resultat før skatekostnad (23 % i 2018)

Faktisk skattekostnad	2022	2021
Faktisk skattekostnad	(2 513)	9 176
Avvik skattekostnad	(1 346)	9 465
Avvik skattekostnad	<b>(1 167)</b>	<b>(289)</b>

Permanente forskjeller	2022	2021
Permanente forskjeller	1 167	289
Sum	<b>1 167</b>	<b>289</b>

Slutt i balansen	2022	2021
Ved beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12.:		
Varierte driftsmidler	2 005	1 790
Finansielle instrumenter (valutakontrakter)	20 171	17 415
Regnskapsmessig avsetninger	(9 088)	
Sum grunnliggende utsatt skatt	<b>13 087</b>	<b>19 205</b>

Netto utsatt skatt	2022	2021
Balansført utsatt skattefordiel	<b>2 879</b>	<b>4 225</b>
Balansført utsatt skatt gjeld	2 879	4 225
Balansført netto utsatt skatt	<b>2 879</b>	<b>4 225</b>

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	2021
Utsatt skatt 01.01	4 225	(5 240)
Årets endring utsatt skatt	(1 346)	9 465
Utsatt skatt netto 31.12	<b>2 879</b>	<b>4 225</b>

## Note 11 - Andre fordringer

	2022	2021
<b>Andre langsiktige fordringer</b>	<b>19 089</b>	<b>2021</b>
Prioriterte lånekrav	19 089	10 079
<b>Sum</b>	<b>19 089</b>	<b>10 079</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Forsikringskostnader / påløpt inntekt	2 713	372
Andre kortsiktige fordringer	372	1 607
<b>Sum</b>	<b>3 086</b>	<b>1 607</b>

## Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 183,03 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatterest med 13,35 millioner kroner.

## Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonær i Møller Eiendom Holding AS	A-aksjer	B-aksjer	SUM
Jan H. Møller	103	91	194
Aars AS	36 133	36 133	72 266
Møller Eiendom M/AS	2 488	2 488	4 976
<b>Sum aksjer</b>	<b>103</b>	<b>38 712</b>	<b>38 815</b>

### Aksjeutbytte

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

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

## Note 14 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	526 595	1 145 180
Årets resultat		(10 077)	(10 077)	(20 077)
Avsett utbytte		(280 000)	(280 000)	(560 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>572 268</b>	<b>236 518</b>	<b>855 102</b>

## Note 15 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2022	Faste lån	Kommitterte lånerammer	Kassekreditramme	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	855 000			855 000
Langsiktig rentebærende gjeld	3 795 000			3 795 000
<b>Sum</b>	<b>4 650 000</b>			<b>4 650 000</b>

Forfall	Låneramme	Ubenyttet kommitterte lånerammer*
Forfall under 1 år	855 000	1 500 000
Forfall mellom 1 og 5 år	3 795 000	1 500 000
Forfall over 5 år		100 000
<b>Sum</b>	<b>4 650 000</b>	<b>4 650 000</b>

Låneramme	4 650 000	1 500 000	100 000	6 250 000
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 500 000	100 000	1 600 000

Rentebærende gjeld - 31.12.2021	Faste lån	Kommitterte lånerammer	Kassekreditramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	662 470			662 470
Langsiktig rentebærende gjeld	4 028 470			4 028 470
<b>Sum</b>	<b>4 690 940</b>			<b>4 690 940</b>

Forfall	Låneramme	Ubenyttet kommitterte lånerammer*
Forfall under 1 år	662 470	1 262 000
Forfall mellom 1 og 5 år	3 328 470	1 262 000
Forfall over 5 år	700 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>4 690 940</b>	<b>4 690 940</b>

Låneramme	4 690 940	1 262 000	100 000	6 052 940
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 262 000	100 000	1 362 000

\*Av ubenyttet kommitterte låneramme på MNOK 1 262 pr 31.12.2021 er MNOK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 132 forutsetter ekte markedsverdier i pantepottet eller at ytterligere pant stilles.

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskaperne i Norge og Sverige. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskaps konsernregnskap utgjør MNOK 6 121 pr 31.12.2022.

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

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedtørende gjeldsandel og rentedeckingsgrad (finansielle covnants). Kravene er opplyst per 31.12.2022.

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

Se note 17 til konsernselskapet for detaljer rundt kredit-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr 31.12.2022.

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Pålepte renter	23 044	14 529
Pålepte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	19 328	20 594
Forpanginger og pålagt lønn	12 860	4 180
<b>Sum</b>	<b>55 231</b>	<b>39 603</b>

## Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2022.

## Note 18 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av usikkerhet til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonalt markedsuro forårsaket av bl.a. bankkonkurrer i USA og Sveits, bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og forventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å avta. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til lavere kontoretterspørsel og dermed avtagede leiepriser.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskaps leietakere er bilforhandlere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner. 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjele ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi, og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling, leveranseutfordringer og konkurranse situasjon.



## Møllergata 37

Her planlegger vi et lite og lekkert hotell sammen med AB Invest & Gunnar Oveland som vil få fantastiske forutsetninger for servering og folkeliv med regjeringsparken.



# Datterselskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.22

## Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

Alfsetveien Næringsbygg AS  
 Anne Garborgs Plass 4 AS  
 Baldernoen AS  
 Baldersgate 28 AS  
 Billingstadelata Næringsbygg AS  
 Bygdey Alle 4 AS  
 Drammen Kabelinvest AS  
 Drammensveien 35 AS  
 Enebakkveien Næringsbygg AS  
 Fjelland Eiendom AS  
 Fosse Forretningbygg AS  
 Fossvæien 4 AS  
 Frysjøveien 31 Tomteselskap AS  
 Gran Boligbygg AS  
 Gran Eiendomsutvikling AS  
 Grenseveien Næringsbygg AS  
 Harbitz Cowork AS  
 Harbitz Services AS  
 Harbitz Torg AS  
 Harbitz Torg Børnehege AS  
 Harbitz Torg Handel AS  
 Harbitz Torg Parkering AS  
 Harbitz Utleiebolig AS  
 Haslevangen 13 AS  
 Haslevangen 15 AS  
 Haslevollen utvikling AS  
 Havnstubbene Næringsbygg AS  
 Ingvald Ystgaardsvær Næringsbygg AS

## Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Møller Fastigheter Sverige AB  
 G. Persson Gruppen AB  
 Gunstret 16 AB  
 Gustafborg 1 AB  
 Försäljaren 3 AB  
 Lindeshytan 7:3 AB  
 Navaren 9 AB

## Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Estonia Autohaus Holding AS  
 Latvia Ezerstaina 6 SIA  
 Latvia Krasta 54 SIA  
 Lithuania Moller Realty UAB

## Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Latvia Moller Real Estate SIA  
 Latvia Ulmanu 86 SIA  
 Estonia Raha 3 d OÜ  
 Lithuania Savoniniu Prospekto 220 UAB

Fåbro Eiendom AS (50 %)  
 Hårbøllveien Belg AS (50%)  
 Rosenlund Bydelsenter AS (31,54 %)  
 Viridis Property Holding AS (60%)  
 Viridis Gardenmoen AS\*

\*100% datter av Viridis Property Holding AS AS  
 \*\*100% datter av M37 Holding AS  
 \*\*\*\*100% datter av Mafco Holding AS

Digerneset Næringspark AS (50%)  
 Mafco Holding AS (50%)  
 FO3 Invest AS\*\*\*  
 M37 Holding AS  
 Møllergata 37 AS \*\*



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.

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møller Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultat og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultat 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,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskaps 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 regnskapsøkt i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets 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 regnskapsøkt 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 nedentil under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 henholdsvis.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøkt i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og 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://revisorerne.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. april 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor



M

**Møller Eiendom Holding AS**  
Bygdøy Allé 4  
N-0257 Oslo