



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Eivind Hageland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	953 829	
Sum inntekter		953 829	0
Kostnader			
Varekostnad		9 725	
Lønnskostnad	3	367 630	
Annen driftskostnad		919 772	
Sum kostnader		1 297 127	0
Driftsresultat		-343 297	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 806 595	16 476 687
Annen renteinntekt		260 789	114
Sum finansinntekter		13 067 384	16 476 801
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	62 684 561	21 535 498
Annen rentekostnad	6, 11	16 971 506	16 476 801
Sum finanskostnader		79 656 067	38 012 299
Netto finans		-66 588 684	-21 535 498
Resultat før skattekostnad		-66 931 981	-21 535 498
Skattekostnad	7	19 480	196
Årsresultat		-66 951 461	-21 535 694
Totalresultat		-66 951 461	-21 535 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-66 951 461	-21 535 694
Sum overføringer og disponeringer		-66 951 461	-21 535 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		19 481
Sum immaterielle eiendeler		0	19 481
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	18 828 267	73 439 884
Andre fordringer	4	135 662 024	134 653 327
Sum finansielle anleggsmidler		154 490 291	208 093 211
Sum anleggsmidler		154 490 291	208 112 692
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	4	132 787 589	226 762 622
Sum fordringer		132 787 589	226 762 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	215 812	4 045 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 812	4 045 539
Sum omløpsmidler		133 003 401	230 808 161
SUM EIENDELER		287 493 692	438 920 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	3 100 000	3 100 000
Overkurs	8		4 158 950
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	7 258 950
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-62 792 511	
Sum opptjent egenkapital		-62 792 511	
Sum egenkapital		-59 692 511	7 258 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	146 249 312	138 099 312
Sum annen langsiktig gjeld		146 249 312	138 099 312
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	198 327 313	226 125 474
Leverandørgjeld		95 229	24 344
Skyldige offentlige avgifter			44 669
Kortsiktig konserngjeld	4		66 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 514 349	1 368 105
Sum kortsiktig gjeld		200 936 891	293 562 591
Sum gjeld		347 186 203	431 661 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 493 692	438 920 853



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624142

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Eivind Hageland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024

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



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	953 829	
Sum inntekter		953 829	0
Kostnader			
Varekostnad		9 725	
Lønnskostnad	3	367 630	
Annen driftskostnad		919 772	
Sum kostnader		1 297 127	0
Driftsresultat		-343 297	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 806 595	16 476 687
Annen renteinntekt		260 789	114
Sum finansinntekter		13 067 384	16 476 801
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	62 684 561	21 535 498
Annen rentekostnad	6, 11	16 971 506	16 476 801
Sum finanskostnader		79 656 067	38 012 299
Netto finans		-66 588 684	-21 535 498
Resultat før skattekostnad		-66 931 981	-21 535 498
Skattekostnad	7	19 480	196
Årsresultat		-66 951 461	-21 535 694
Totalresultat		-66 951 461	-21 535 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-66 951 461	-21 535 694
Sum overføringer og disponeringer		-66 951 461	-21 535 694



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7		19 481
Sum immaterielle eiendeler		0	19 481

Varige driftsmidler

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

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	18 828 267	73 439 884
Andre fordringer	4	135 662 024	134 653 327
Sum finansielle anleggsmidler		154 490 291	208 093 211

Sum anleggsmidler

		154 490 291	208 112 692
--	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Andre fordringer	4	132 787 589	226 762 622
Sum fordringer		132 787 589	226 762 622

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	215 812	4 045 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 812	4 045 539

Sum omløpsmidler

		133 003 401	230 808 161
--	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER

		287 493 692	438 920 853
--	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	3 100 000	3 100 000
Overkurs	8		4 158 950
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	7 258 950



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-62 792 511	
Sum opptjent egenkapital		-62 792 511	
Sum egenkapital		-59 692 511	7 258 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	146 249 312	138 099 312
Sum annen langsiktig gjeld		146 249 312	138 099 312
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	198 327 313	226 125 474
Leverandørgjeld		95 229	24 344
Skyldige offentlige avgifter			44 669
Kortsiktig konserngjeld	4		66 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 514 349	1 368 105
Sum kortsiktig gjeld		200 936 891	293 562 591
Sum gjeld		347 186 203	431 661 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 493 692	438 920 853



Organisasjonsnr: 920 222 919
MØLLEKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45430.00	135402.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	322200.00	960300.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	367630.00	1095702.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Møllekvartalet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 26. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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



 BankID Signing
Knut Prestvik
2024-06-27

 BankID Signing
Merete Eik
2024-06-27

 BankID Signing
Leif Inge Stølthei
2024-06-27

Møllekvartalet AS

Årsregnskap

2023



Arsberetning 2023

Møllekvartalet AS

Virksomhetens art

Møllekvartalet AS driver med investering i andre selskap som driver med virksomhet innenfor utvikling og bygging av bolig og næringsbygg samt salg og utleie av boliger og næringsbygg. Møllekvartalet AS med døtre utvikler eiendomsprosjektet Møllekvartalet som ligger sentralt i Sandnes sentrum.

Selskapets kontor er i Stavanger.

Redegjørelse for årsregnskapet.

Årsresultatet er negativt med kr 67 mill. Det er gjort nedskrivning av fordringer på datterselskaper og aksjer i datterselskaper. Nedskrivningene relateres i hovedsak til ikke-utleide næringslokaler og usolgte boliger i de underliggende datterselskapene.

Pr 31.12 er sum av bokført egenkapital og ansvarlig lån kr 87 mill, tilsvarende 30 % av totalkapitalen i selskapet.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at fortsatt drift forutsetningen er til stede. Til grunn for dette ligger oppdaterte likviditetsprognoser og avtaler om finansiering fra bank og aksjonærer. Hovedlån i DnB er refinansiert i mai 2024 og løper avdragsfritt frem til oktober 2025. Videre har aksjonærene forpliktet seg til fortsatt å tilføre selskapet nødvendige midler.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm var negativ med kr 4 mill, som i all hovedsak gjelder betaling av renter.

Arbeidsmiljø og personale

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2023.

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

Miljørapportering

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

Åpenhetsloven

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

Fremtidig utvikling

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

Utleie av ikke-utleide næringslokaler i Mølle Næring AS har vært fokus i 2023 og vil fortsatt ha høy prioritet fremover.



Konsernet ferdigstilte 28 boliger i byggetrinn 2 i 2023. Av 9 usolgte boliger pr 31.12.23 er 3 boliger solgt etter balansedagen. Byggetrinn 1 hadde 14 usolgte boliger pr 31.12.23, og det har vært 2 salg etter balansedagen. I tillegg er 5 er boliger i byggetrinn 1 utleid. Salg og utleie av usolgte boliger vil ha fortsatt fokus fremover.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og er eksponert mot økning i rentenivå. Rentenivået kan også påvirke det generelle eiendomsmarkedet. Selskapets datterselskaper er eksponert for endringer i byggepris og råvarepriser.

Likviditetsrisiko

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

Selskapet var i brudd med lånevilkår pr 31.12.23 med hensyn til krav om positiv egenkapital. Banken har akseptert bruddet og det er i 2024 inngått ny låneavtale med endrede lånevilkår som selskapet overholder.

Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse på kr 127,5 mill ved gjeldskonvertering. Egenkapitalen er styrket tilsvarende.

Kreditrisiko

Selskapet har betydelig utfån til datterselskaper, hvor risiko er knyttet til lønnsomhet i underliggende eiendomsprosjekter. Kreditrisikoen i datterselskapene er knyttet til oppgjør av solgte boliger og parkeringsplasser i underliggende selskaper, samt betalingssevne til leietakere i næringslokalene og boliger. Det stilles krav til forskudd ved inngåelse av kjøpekontrakt. Boligkjøperne må også dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Videre er det krav til innbetaling av oppgjør til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen finner sted. Kreditrisiko knyttet til oppgjør av leieinntekter anses begrenset. Det gjøres grundig vurdering av soliditeten til leietakere av næringslokaler.

Styreansvarsforsikring

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

Stavanger, 26. juni 2024

Knut Prestvik
styrets leder

Leif Inge Slethei
styremedlem

Merete Eik
styremedlem



Resultatregnskap

Møllekvartalet AS

	Note	2023	2022
Inntekter fra foretak i samme konsern	2	953 829	0
Sum inntekter		953 829	0
Varekostnad		9 725	0
Lønnskostnad	3	367 630	0
Annen driftskostnad		919 772	0
Sum driftskostnad		1 297 127	0
Driftsresultat		-343 297	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 806 595	16 476 687
Annen renteinntekt		260 789	114
Sum finansinntekter		13 067 384	16 476 801
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	62 684 561	21 535 498
Annen rentekostnad	6, 11	16 971 506	16 476 801
Sum finanskostnader		79 656 067	38 012 299
Sum netto finansposter		-66 588 684	-21 535 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-66 931 981	-21 535 498
Skattekostnad på ordinært resultat	7	19 480	196
Ordinært resultat		-66 951 461	-21 535 694
Årsresultat		-66 951 461	-21 535 694
Overføring fra overkurs	8	-4 158 951	-31 011 187
Overføring fra annen innskutt egenkapital		0	34 570
Overført til udekket tap	8	-62 792 510	9 440 923
Sum disponert		-66 951 461	-21 535 694
Avgitt konsernbidrag ført mot investering i datterselskap		0	66 000 000



Balanse

Møllekvartalet AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	0	19 481
Sum immaterielle eiendeler		0	19 481
Investeringer i datterselskap	5	18 828 267	73 439 884
Konsernfordringer	4	135 662 024	134 653 327
Sum finansielle anleggsmidler		154 490 291	208 093 211
Sum anleggsmidler		154 490 291	208 112 692
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		260 789	0
Konsernfordringer	4	132 501 810	226 762 622
Andre fordringer		24 990	0
Sum fordringer		132 787 589	226 762 622
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	215 812	4 045 539
Sum omløpsmidler		133 003 401	230 808 161
Sum eiendeler		287 493 692	438 920 853



Balanse

Møllekvartalet AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 100 000	3 100 000
Overkurs	8	0	4 158 950
Sum innskutt egenkapital		3 100 000	7 258 950
Udekket tap	8	-62 792 511	0
Sum opptjent egenkapital		-62 792 511	0
Sum egenkapital		-59 692 511	7 258 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	11	146 249 312	138 099 312
Sum annen langsiktig gjeld		146 249 312	138 099 312
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	198 327 313	226 125 474
Leverandørgjeld		95 229	24 344
Skyldige offentlige avgifter		0	44 669
Konserngjeld	4	0	66 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 514 349	1 368 105
Sum kortsiktig gjeld		200 936 891	293 562 591
Sum gjeld		347 186 203	431 661 902
Sum egenkapital og gjeld		287 493 692	438 920 853

Stavanger, 31.12.2023 / 26.06.2024
Styret for Møllekvartalet AS

Knut Prestvik
Styrets leder

Leif Inge Slethei
Styremedlem

Merete Eik
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Møllekvartalet AS

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-66 931 981	-21 535 498
Nedskrivninger	62 684 561	21 535 498
Endring i leverandørgjeld	70 885	-1 126 789
Endring andre tidsavgrensninger	815 798	1 121 813
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 360 737	-4 976
Innbetalinger ved opptak av kortsiktige lån/byggelån	0	35 833 387
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktige lån/byggelån	-27 798 161	-164 080 682
Innbetalinger ved opptak ansvarlig lån	8 150 000	43 729 166
Innbetalinger på lånefordringer konsern	28 260 812	183 972 280
Utbetalinger på lånefordringer konsern	-9 081 641	-96 919 808
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-468 990	2 534 341
Netto endr.av kontanter og bankinnskudd	-3 829 727	2 529 365
Kontanter og bankinnsk. ved per. begynnelse	4 045 539	1 516 174
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	215 812	4 045 539



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

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

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

Investering i datterselskap

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

Fordringer

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

Skatter

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

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

Note 2 Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2023 kr.953.829 gjelder administrasjon av datterselskaper. Alle salgsinntekter er opptjent i Rogaland, Norge.



Note 3 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Styreleder har fått utbetalt styrehonorar på totalt kr 367.630 inkl. arbeidsgiveravgift. Styreleder er arbeidende styreleder og honorar er i hovedsak relatert til byggeprosjektene. Alle kostnader er viderefakturert til døtre.

Note 4 Transaksjoner og mellomværende med konsern

	2023	2022
Konsernfordringer		
Mølle Næring AS - ansvarlig lån	57 389 264	51 584 366
Mølle Bolig AS - Ansvarlig lån	86 345 704	83 068 961
Sum fordring ansvarlig lån (pålydende)	143 734 968	134 653 327
Fordring ansvarlig lån er nedskrevet med kr 8 072 944 i 2023		
Mølle Næring AS - Gjeldsbrev lån Trinn 1, Dnb	42 104 036	62 104 036
Mølle Bolig AS - byggelån trinn 2	6 776 313	34 564 360
Mølle Bolig AS - Gjeldsbrev lån trinn 1 Dnb/tomtelån, Dnb	83 446 915	129 446 918
Sum fordring byggelån/tomtelån Dnb	132 327 264	226 115 314
Mølle Næring AS - kundefordringer	31 889	182 264
Mølle Parkering AS - kundefordringer	7 250	23 884
Mølle Bolig AS - kundefordringer	135 408	441 160
Sum kundefordringer	174 547	647 308
Sum konsernfordringer	276 236 779	361 415 949
Renteinntekter		
Mølle Næring AS - Renteinntekter Ansvarlig lån		1 628 517
Mølle Parkering AS - Renteinntekter Ansvarlig lån	-	109 110
Mølle Bolig AS - Renteinntekter Ansvarlig lån		3 686 226
Sum renteinntekter Ansvarlige lån	-	5 423 852
Mølle Næring AS - Renteinntekter Dnb	2 680 329	3 456 484
Mølle Parkering AS - Renteinntekter Dnb	-	399 185
Mølle Bolig AS - Renteinntekter Dnb	10 126 266	7 137 009
Sum renteinntekter Bygge lån/Tomtelån	12 806 595	10 992 678
Sum renteinntekter konsern	12 806 595	16 416 530
Administrasjonskostnader inkl. forretningsførsel, juridiske tjenester, styrekostnader viderefakturert til døtre		
Mølle Næring AS	322 182	1 124 994
Mølle Bolig AS	609 327	3 684 344
Mølle Parkering AS	22 322	71 244
Sum administrasjonskostnader konsern	953 831	4 880 582



Note 5 Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap

	Kommune	Balanseført verdi 1/1	Nedskrivning 2023	Konsern-bidrag	Balanseført verdi 31/12	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Mølle Bolig AS	Sandnes	46 030 000	-34 484 079		11 545 921	17 192 464	-3 034 911
Mølle Parkering AS	Sandnes	7 380 008	-97 662		7 282 346	7 282 346	-97 662
Mølle Næring AS	Sandnes	20 029 876	-20 029 876		0	-5 599 364	-25 629 239
		73 439 884	-54 611 617	0	18 828 267		

Eierandelen til Møllekvartalet AS i samtlige datterselskap er 100%.

Note 6 Transaksjoner med nærstående

Renter Ansvarlige lån	2023	2022
Pålen Eiendom AS	0	2 789 884
Real Prosjektutvikling AS	0	1 827 055
Sum rentekostnader	0	4 616 939

Konsulenttjenester fra Bate boligbyggelag	0	3 750
--	----------	--------------

Det er ikke belastet renter på ansvarlige lån i 2023.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2023	2022
Resultat før skatt	-66 931 981	-21 535 498
Permanente forskjeller	54 611 617	21 536 391
Endringer midlertidige forskjeller	8 072 944	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-893
Årets skattegrunnlag	-4 247 420	0

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	19 480	196
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	19 480	196

Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

	2023	2022
22% av resultat før skatt	- 14 725 036	- 4 737 810
Differanse pga permanente forskjeller	12 014 556	4 738 006
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	2 729 960	0
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	19 480	196



Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

	2023	2022
Fordringer	-8 072 944	0
Underskudd til fremføring	-4 335 965	-88 545
Sum	-12 408 909	- 88 545
22% beregnet utsatt skattefordel	-2 729 960	- 19 480
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-2 729 960	0
Utsatt skatt i balansen	0	- 19 480

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	3 100 000	4 158 950	0	7 258 950
Årets resultat	0	-4 158 950	-62 792 511	-66 951 461
Egenkapital 31. 12	3 100 000	0	-62 792 511	-59 692 511

Note 9 Bundne midler

Det er ikke bundne midler i selskapet.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	31 000	100	3 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

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

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



Note 11 Lån og pantstillelser

Ansvarlige lån fra aksjonærene:	Lån inkl. påløpte renter	
	2023	2022
Pålen Eiendom AS	81 976 987	77 006 987
Real Prosjektutvikling AS	53 192 090	50 012 090
Leif Inge Slethei	3 478 547	3 478 547
Alexander Nesheim	7 601 688	7 601 688
Sum ansvarlige lån fra aksjonærene	146 249 312	138 099 312

Gjeld til kredittinstitusjoner:

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

Gjeldsbrevlån forfaller 10.10.25. Tomtelån fra DNB forfaller 11.10.25.

Byggelån trinn 2 innfris i sin helhet i januar 2024.

Benyttet kreditt	2023	2022
Byggelån konvertert til "Gjeldsbrevlån" 2022	160 271 000	160 271 000
Tomtelån	31 280 000	31 280 000
Byggelån trinn 2	6 776 313	34 574 474
Sum benyttet kreditt	198 327 313	226 125 474

Selskapet har stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill. som sikkerhet for lånet. I tillegg har datterselskapet Mølle Næring AS stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill., 1. prioritets pant i driftstilbehør pålydende kr 400 mill. samt 1. prioritets pant i gnr 111, bnr 340 i Sandnes kommune pålydende kr 400 mill. hvor Mølle Næring AS er hjemmelshaver. Datterselskapet Mølle Parkering AS har stilt 1. prioritets pant i fordringer pålydende kr 400 mill. Selskapets aksjonærer har i tillegg kausjonsansvar ovenfor DNB på totalt kr 60 mill. i forbindelse med finansieringsrammen. Kausjon 60 mill. fordelt proratarisk fra Leif Inge Slethei AS, kr 36.600.000 og Real Prosjektutvikling AS kr 23.400.000.

Finansieringen i selskapet er lånt videre til datterselskap gjennom ansvarlig lån, kortsiktige lån og byggelån. Se note 6 for mer informasjon.

Møllekvarålet AS har gitt morselskapsgaranti til datterselskapene Mølle Bolig AS, Mølle Parkering AS og Mølle Næring AS. Morselskapsgarantien innebærer at Møllekvarålet AS garanterer for datterselskapenes likviditet og soliditet.

Note 12 Fortsatt drift

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

Selskapet har i 2024 gjennomført en kapitalforhøyelse på kr 127,5 mill ved gjeldskonvertering. Egenkapitalen er styrket tilsvarende.