



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 661  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLERGATA 4 AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 575 222	15 011 608
Annen driftsinntekt		74 551	122 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 649 773</b>	<b>15 134 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	3 395 078	3 364 395
Annen driftskostnad	2	2 003 388	1 952 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 398 467</b>	<b>5 316 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 251 306</b>	<b>9 817 469</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 064 853	1 479 814
Annen finanskostnad		246	2 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 065 099</b>	<b>1 481 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 065 099</b>	<b>-1 481 839</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 186 208</b>	<b>8 335 630</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 020 965	1 835 599
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	7 471 246	6 627 649
Overføringer annen egenkapital	5	-306 003	-127 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	96 943 873	99 991 524
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>96 943 873</b>	<b>99 991 524</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 943 873</b>	<b>99 991 524</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		654 564	1 183 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>654 564</b>	<b>1 183 679</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>654 564</b>	<b>1 183 679</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 598 437</b>	<b>101 175 203</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	220 000	220 000
Overkurs	5	66 580 000	66 580 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 372 696	2 372 696
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>69 172 696</b>	<b>69 172 696</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-39 806 445	-39 500 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-39 806 445</b>	<b>-39 500 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 366 252</b>	<b>29 672 255</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 599 102	4 685 411
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 599 102</b>	<b>4 685 411</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	53 154 766	56 886 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 154 766</b>	<b>56 886 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 753 868</b>	<b>61 571 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	103 823	1 045 560
Annen kortsiktig gjeld	7	10 374 494	8 885 808
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 478 318</b>	<b>9 931 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 232 186</b>	<b>71 502 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 598 437</b>	<b>101 175 203</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 444866

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 456 661  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLERGATA 4 AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 997 456 661  
MØLLERGATA 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 575 222	15 011 608
Annen driftsinntekt		74 551	122 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 649 773</b>	<b>15 134 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	3 395 078	3 364 395
Annen driftskostnad	2	2 003 388	1 952 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 398 467</b>	<b>5 316 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 251 306</b>	<b>9 817 469</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 064 853	1 479 814
Annen finanskostnad		246	2 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 065 099</b>	<b>1 481 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 065 099</b>	<b>-1 481 839</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 186 208</b>	<b>8 335 630</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 020 965	1 835 599
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	7 471 246	6 627 649
Overføringer annen egenkapital	5	-306 003	-127 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 165 243</b>	<b>6 500 031</b>





<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	103 823	1 045 560
Annen kortsiktig gjeld	7	10 374 494	8 885 808
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 478 318</b>	<b>9 931 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 232 186</b>	<b>71 502 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 598 437</b>	<b>101 175 203</b>



Organisasjonsnr: 997 456 661  
MØLLERGATA 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	110.00	220000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000.00	100.00%

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

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

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

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

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	18100.00	17650.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18100.00	17650.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

##### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Tilgang ved fusjon	115 781 307	9 452 509	4 800 000	130 033 816
Tilgang kjøpte driftsmidler	148 775	198 652	0	347 427
Anskaffelseskost 31.12.	115 930 082	9 651 161	4 800 000	130 381 243
Akk.avskrivning 31.12.	-30 922 043	-2 515 327	0	-33 437 370
Balanseført pr. 31.12.	85 008 039	7 135 834	4 800 000	96 943 873
Årets avskrivninger	2 914 273	480 805	0	3 395 078
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

**Møllergata 4 AS****Noter til regnskapet for 2020**

Alle tall i NOK

**Note 4 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	2 107 274	1 869 337
Endring utsatt skatt	-86 309	-33 738
Årets totale skattekostnad	<u>2 020 965</u>	<u>1 835 599</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	9 186 207	8 335 630
Permanente forskjeller	0	8 000
Endring i midlertidige forskjeller	392 311	153 358
Alminnelig inntekt	9 578 518	8 496 988
Ytet konsernbidrag	-9 578 520	-8 496 986
Årets skattegrunnlag	<u>-2</u>	<u>2</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	20 905 007	21 297 319
Sum	<u>20 905 007</u>	<u>21 297 319</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2	0
Andre forskjeller	2	2
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>20 905 007</u>	<u>21 297 321</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 599 102	4 685 411
--	-----------	-----------

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

	<b>2020</b>
22% skatt av resultat før skatt	2 020 966
Andre forskjeller	-1
Beregnet skattekostnad	<u>2 020 965</u>

Effektiv skattesats \*) 22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

**Note 5 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	220 000	66 580 000	2 372 696	-39 500 441	29 672 255
Årsresultat	0	0	0	7 165 243	7 165 243
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-7 471 246	-7 471 246
Egenkapital 31.12.	<u>220 000</u>	<u>66 580 000</u>	<u>2 372 696</u>	<u>-39 806 444</u>	<u>29 366 252</u>



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	110	220 000

Aksjekapitalen i Møllergata 4 AS består av 2 000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	2 000	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	17 435	277 967
Annen kortsiktig gjeld	204 165	133 951
Skyldig konsernbidrag	9 578 520	8 496 986
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	53 154 766	56 886 169
Sum	<u>62 954 886</u>	<u>65 795 073</u>

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

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Møllergata 4	96 943 873	99 991 524

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på 480 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantesikrede eiendeler består av overnevnte anlegg.



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK


#### Note 9 - Effekter av Covid19


Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.




**Møllergata 4 AS**

---

 Legally signed by  
Dagny Stensgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Øyvind Hartveit  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

**Revisjonsberetning**



## Møllergata 4 AS

---

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		15 575 222	15 011 608
Annen driftsinntekt		74 551	122 425
Sum driftsinntekter		<u>15 649 773</u>	<u>15 134 033</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	3 395 078	3 364 395
Annen driftskostnad	2	2 003 388	1 952 168
Sum driftskostnader		<u>5 398 467</u>	<u>5 316 563</u>
Driftsresultat		<u>10 251 306</u>	<u>9 817 469</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 064 853	1 479 814
Annen finanskostnad		246	2 025
Netto finansposter		<u>-1 065 099</u>	<u>-1 481 839</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 186 208</u>	<u>8 335 630</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>2 020 965</u>	<u>1 835 599</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>7 165 243</u>	<u>6 500 031</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	7 471 246	6 627 649
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-306 003</u>	<u>-127 618</u>
Sum disponert		<u>7 165 243</u>	<u>6 500 031</u>



## Møllergata 4 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	<u>96 943 873</u>	<u>99 991 524</u>
Sum varige driftsmidler		<u>96 943 873</u>	<u>99 991 524</u>
Sum anleggsmidler		<u>96 943 873</u>	<u>99 991 524</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>654 564</u>	<u>1 183 679</u>
Sum fordringer		<u>654 564</u>	<u>1 183 679</u>
Sum omløpsmidler		<u>654 564</u>	<u>1 183 679</u>
Sum eiendeler		<u>97 598 437</u>	<u>101 175 203</u>



## Møllergata 4 AS

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	220 000	220 000
Overkurs	5	66 580 000	66 580 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 372 696	2 372 696
Sum innskutt egenkapital		<u>69 172 696</u>	<u>69 172 696</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-39 806 445	-39 500 441
Sum opptjent egenkapital		<u>-39 806 445</u>	<u>-39 500 441</u>
Sum egenkapital		<u>29 366 252</u>	<u>29 672 255</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 599 102	4 685 411
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 599 102</u>	<u>4 685 411</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	53 154 766	56 886 169
Sum annen langsiktig gjeld		<u>53 154 766</u>	<u>56 886 169</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	103 823	1 045 560
Annen kortsiktig gjeld	7	10 374 494	8 885 808
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 478 318</u>	<u>9 931 368</u>
Sum gjeld		<u>68 232 186</u>	<u>71 502 948</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>97 598 437</u>	<u>101 175 203</u>

Oslo, 28. april 2021

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Tilgang ved fusjon	115 781 307	9 452 509	4 800 000	130 033 816
Tilgang kjøpte driftsmidler	148 775	198 652	0	347 427
Anskaffelseskost 31.12.	115 930 082	9 651 161	4 800 000	130 381 243
Akk.avskrivning 31.12.	-30 922 043	-2 515 327	0	-33 437 370
Balanseført pr. 31.12.	85 008 039	7 135 834	4 800 000	96 943 873
Årets avskrivninger	2 914 273	480 805	0	3 395 078
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



## Møllergata 4 AS

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	2 107 274	1 869 337
Endring utsatt skatt	-86 309	-33 738
Årets totale skattekostnad	<u>2 020 965</u>	<u>1 835 599</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	9 186 207	8 335 630
Permanente forskjeller	0	8 000
Endring i midlertidige forskjeller	<u>392 311</u>	<u>153 358</u>
Alminnelig inntekt	9 578 518	8 496 988
Ytet konsernbidrag	<u>-9 578 520</u>	<u>-8 496 986</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2</u>	<u>2</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	<u>20 905 007</u>	<u>21 297 319</u>
Sum	<u>20 905 007</u>	<u>21 297 319</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2	0
Andre forskjeller	<u>2</u>	<u>2</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>20 905 007</u>	<u>21 297 321</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 599 102	4 685 411
--	-----------	-----------

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

	2020
22% skatt av resultat før skatt	2 020 966
Andre forskjeller	<u>-1</u>
Beregnet skattekostnad	<u>2 020 965</u>

Effektiv skattesats \*) 22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	220 000	66 580 000	2 372 696	-39 500 441	29 672 255
Årsresultat	0	0	0	7 165 243	7 165 243
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-7 471 246	-7 471 246
Egenkapital 31.12.	<u>220 000</u>	<u>66 580 000</u>	<u>2 372 696</u>	<u>-39 806 444</u>	<u>29 366 252</u>



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	110	220 000

Aksjekapitalen i Møllergata 4 AS består av 2 000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	17 435	277 967
Annen kortsiktig gjeld	204 165	133 951
Skyldig konsernbidrag	9 578 520	8 496 986
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	53 154 766	56 886 169
Sum	<u>62 954 886</u>	<u>65 795 073</u>

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

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Møllergata 4	96 943 873	99 991 524

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på 480 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantesikrede eiendeler består av overnevnte anlegg.



## Møllergata 4 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Møllergata 4 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Møllergata 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Møllergata 4 AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:25

**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.