



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 301 931  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM NORGE AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 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>			
Annen driftsinntekt	11	528 180	642 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>528 180</b>	<b>642 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	2 128 122	2 984 431
Annen driftskostnad	2, 13	853 670	4 119 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 981 792</b>	<b>7 104 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 453 612</b>	<b>-6 461 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	15 394 138	19 846 476
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	3 989 759	3 576 918
Annen finansinntekt	6	2 738 082	3 336 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 121 979</b>	<b>26 760 262</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		13 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	12 263 903	11 164 544
Annen finanskostnad		24	1 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 263 927</b>	<b>24 665 907</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 858 052</b>	<b>2 094 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 404 440</b>	<b>-4 367 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	259 048	-378 537
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 145 392</b>	<b>-3 988 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 145 392</b>	<b>-3 988 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	9	1 373 648	
Overføringer annen egenkapital	9	5 771 744	-3 988 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 145 392</b>	<b>-3 988 865</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	752 939	624 548
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>752 939</b>	<b>624 548</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	37 985 886	55 762 519
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	17 378	151 429
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 003 264</b>	<b>55 913 948</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 15	2 940 749 817	2 751 397 434
Investeringer i tilknyttet selskap	5	397 254 466	368 890 333
Investeringer i aksjer og andeler	4	9 859 848	9 859 848
Andre fordringer	14	11 287 982	40 140 816
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 359 152 113</b>	<b>3 170 288 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 397 908 316</b>	<b>3 226 826 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12		215
Andre fordringer	12	12 455 937	236 604 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 455 937</b>	<b>236 605 077</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 455 937</b>	<b>236 605 077</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 410 364 253</b>	<b>3 463 432 004</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse


Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	3 707 978	3 707 978
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 329 996 114</b>	<b>2 329 996 114</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	516 411 225	510 639 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>516 411 225</b>	<b>510 639 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 846 407 339</b>	<b>2 840 635 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	550 473 671	610 587 093
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>550 473 671</b>	<b>610 587 093</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>550 473 671</b>	<b>610 587 093</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	1 191 362	735 095
Annen kortsiktig gjeld	12	12 291 881	11 474 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 483 243</b>	<b>12 209 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>563 956 914</b>	<b>622 796 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 410 364 253</b>	<b>3 463 432 004</b>





**Møller Eiendom Norge AS**

Org.nr: 928 301 931

---

 Legally signed by  
Dagny Stensgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Thomas Sletten  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

# Årsrapport for 2020

## Årsberetning

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

## Revisjonsberetning



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

# Årsberetning 2020

## Møller Eiendom Norge AS

Adresse: Bygdøy Allé 4, 0257 OSLO

Org.nr: 928 301 931 MVA

### Virksomhetens art

Møller Eiendom Norge AS eier, forvalter og utvikler eiendommer i Norge i konsernet Møller Eiendom. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Eiendom eier majoriteten av eiendommene knyttet til Møller Mobility Group AS sin bilvirksomhet. Totalt utleid areal til Møller Mobility Group AS med datterselskaper er på 265 280 kvm, fordelt på henholdsvis 144 347 kvm i Norge, 80 936 kvm i Sverige og 39 997 kvm i Baltikum. I tillegg har konsernet 290 102 kvm med annen næringseiendom, hvorav tilknyttede selskaper utgjør 83 857 kvm (vår andel).

### Redgjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2020 528 180 kroner som er en nedgang på 18 % fra i fjor. Årsresultatet ble økt med 280 % til 7 145 392 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 410 364 253 kroner, sammenlignet med 3 463 432 004 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 83,7 % sammenlignet med 82 % i fjor.

I løpet av regnskapsåret 2020 er det anskaffet en eiendom på Holmen i Drammen med en eiendomsverdi på 50 millioner kroner samt en tomt i Riga med eiendomsverdi 4,8 millioner euro. I tillegg har konsernet i partnerskap med AF Gruppen Norge AS anskaffet 50% av en eiendom i Kvadraturen i Oslo. Det er ikke foretatt noen salg.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 201 millioner kroner som er en oppgang på 379, millioner kroner fra i fjor, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 2,4 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 189 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 124,3 millioner kroner. Selskapets gjeldsfinansiering består av trekk på konsernkontoordningen til morselskapet Møller Eiendom Holding AS.

### Finansiell markedsrisiko

Selskapets langsiktige gjeld består av gjeld til morselskapet Møller Eiendom Holding AS, som igjen låner fra eksterne kredittinstitusjoner. Finansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at selskapet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige renteswap-avtaler for deler av gjelden. Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdijusterte belåningsgraden på 44,5 %.

Datterselskapene i Møller Eiendom Norge AS 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.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er både norsk og internasjonal økonomi fortsatt preget av koronapandemien. Deler av det norske samfunnet er fortsatt i lockdown og under strenge smitteverntiltak. Det er imidlertid håp om gradvis gjenåpning av samfunnet fram mot sommeren, i takt med økt grad av vaksinerings av befolkningen.

Den høye aktiviteten i eiendomsmarkedet forventes å vedvare ut året før de varslede rentehevingene fra Norges bank sannsynligvis vil bidra til å legge en demper på transaksjonsmarkedet.

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien vil bidra til varig reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler. Vi er imidlertid av den oppfatning at etterspørselen etter kontorarealer vil være relativt upåvirket av pandemien. Vi tror perioden med hjemmekontor og mangel på fysisk kontakt med kollegaer har tydeliggjort viktigheten kontoret har for bygging av selskapskultur, kreativitet og effektivt samarbeid.

Selv om enkelte deler av norsk økonomi opplever rekordhøy aktivitet er det deler av økonomien som er hardt rammet av pandemien og som fortsatt har krevende måneder foran seg. Dette gjelder særlig aktører innenfor hotell og reiseliv samt tradisjonell varehandel. Møller Eiendoms leietagerportefølje er i begrenset grad eksponert for denne type virksomheter. Effekten på Møller Eiendoms fremtidige inntjening og verdiutvikling forventes følgelig å være begrenset.

Erfaringer fra tidligere kriser tilsier at leietakere raskt nedskalere sitt kontorbehov i de første månedene etter at krisen har rammet, men at opphenting starter ganske raskt så fort aktiviteten i økonomien er tilbake. Bevegelsene i markedet så langt indikerer at dette vil være tilfellet denne gangen også. Vi forventer at aktiviteten og veksten i norsk økonomi gradvis vil bedres fram mot årsslutt i takt med at befolkningen vaksineres og samfunnet gjenåpnes.

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 leverte sitt beste resultat noensinne for 2020 til tross for en utfordrende vår med stengte fabrikker, omfattende smittevernstiltak og redusert nybilsalg. Den positive veksten forventes å fortsette også i 2021, ikke minst når det gjelder salg av elektriske biler. Hele 69 prosent av salget av konsernets personbilermerker i Norge var elektrisk i 2020, og konsernet anslår en andel på om lag 85 prosent i 2021.

Styret forventer begrenset effekt av covid-19 på Møller Eiendoms inntjening og verdiutvikling for 2021, men understreker at det normalt vil være usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2020.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2020, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for selskapet.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen egne ansatte men administreres av morselskapet Møller Eiendom Holding AS. Det foreligger således ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering. Selskapets styre består av to menn og en dame.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Ytre miljø

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen fra vår eiendomsportefølje. Energiforbruket skal reduseres med 10 % innen 2024. Vi skal prioritere og etterspørre klimavennlige byggprodukter, ta i bruk nullutslippsteknologi på byggeplasser, og redusere avfallsmengdene gjennom god planlegging og fleksible bygg.

Møller Eiendom er en stor innkjøper av tjenester i byggenæringen. Vi vil derfor være oss dette ansvaret bevisst og trekke med oss våre rådgivere, arkitekter og entreprenører i klimaløftet. I 2020 ledet Møller Eiendom en arbeidsgruppe på vegne av et tyvetalls eiendomsselskaper for å utvikle et verktøy for å enklere kunne stille relevante klimakrav i innkjøp. Arbeidet ble ferdigstilt ved årsskiftet.

I løpet av 2020 er det gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Leiraveien 15 og Hvamstubben 8 har vi inngått avtaler om gjennomføring av tiltak for å redusere energibruken i leieobjektene deres. Leiraveien 15 ble ferdigstilt sommeren 2020, med et nytt solcelleanlegg på ca. 800 paneler. Avtalen med leietaker i Hvamstubben 8 ble inngått ved årsskiftet. Avtalen omfatter utskifting av belysning til LED, ombygging av ventilasjonsanlegg, installasjon av solceller og bedre regulering av bygningstekniske installasjoner.

Oslo, 28. april 2021

Styret for Møller Eiendom Norge AS

---

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

---

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

---

Thomas Sletten  
styremedlem, daglig leder



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	11	528 180	642 351
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	2 128 122	2 984 431
Annen driftskostnad	2, 13	853 670	4 119 677
Sum driftskostnader		2 981 792	7 104 108
Driftsresultat		-2 453 612	-6 461 757
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	15 394 138	19 846 476
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	3 989 759	3 576 918
Annen finansinntekt	6	2 738 082	3 336 868
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	0	13 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	12 263 903	11 164 544
Annen finanskostnad		24	1 363
Netto finansposter		9 858 052	2 094 355
Ordinært resultat før skattekostnad		7 404 440	-4 367 402
Skattekostnad på ordinært resultat	8	259 048	-378 537
<b>Årsresultat</b>		<b>7 145 392</b>	<b>-3 988 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	9	1 373 648	0
Overføringer annen egenkapital	9	5 771 744	-3 988 865
Sum disponert		7 145 392	-3 988 865



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	752 939	624 548
Sum immaterielle eiendeler		<u>752 939</u>	<u>624 548</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	37 985 886	55 762 519
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	17 378	151 429
Sum varige driftsmidler		<u>38 003 264</u>	<u>55 913 948</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 15	2 940 749 817	2 751 397 434
Investeringer i tilknyttet selskap	5	397 254 466	368 890 333
Investeringer i aksjer og andeler	4	9 859 848	9 859 848
Andre fordringer	14	11 287 982	40 140 816
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 359 152 113</u>	<u>3 170 288 431</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 397 908 316</u>	<u>3 226 826 927</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	12	0	215
Andre fordringer	12	12 455 937	236 604 862
Sum fordringer		<u>12 455 937</u>	<u>236 605 077</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 455 937</u>	<u>236 605 077</u>
Sum eiendeler		<u>3 410 364 253</u>	<u>3 463 432 004</u>



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	10 999 999	10 999 999
Overkurs	9	2 315 288 137	2 315 288 137
Annen innskutt egenkapital	9	3 707 978	3 707 978
Sum innskutt egenkapital		<u>2 329 996 114</u>	<u>2 329 996 114</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>516 411 225</u>	<u>510 639 482</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>516 411 225</u>	<u>510 639 482</u>
Sum egenkapital		<u>2 846 407 339</u>	<u>2 840 635 596</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 12	<u>550 473 671</u>	<u>610 587 093</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>550 473 671</u>	<u>610 587 093</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	12	1 191 362	735 095
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>12 291 881</u>	<u>11 474 220</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 483 243</u>	<u>12 209 315</u>
Sum gjeld		<u>563 956 914</u>	<u>622 796 408</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 410 364 253</u>	<u>3 463 432 004</u>

Oslo, 28. april 2021

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Thomas Sletten  
styremedlem, daglig leder



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		7 404 440	-4 367 402
Inntektsført utbytte og konsernbidrag		-15 394 138	-19 846 476
Ordinære avskrivninger		2 128 122	2 984 431
Nedskrivning aksjer		0	13 500 000
Endring i fordringer og gjeld konsernselskap		219 413 749	-170 115 458
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		422 392	-618 760
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-12 895 865	292 531
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>201 078 700</u>	<u>-178 171 134</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		26 642 146	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-10 859 584	-23 710 571
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer		0	90 000
Utbetaling ved investering i konsernaksjer		-178 135 159	-219 290 000
Innbetaling ved utbytte/konsenbidrag fra datterselskaper		11 296 476	124 572 916
Utbetaling ved konsernbidrag til datterselskaper		0	-26 647 981
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer		51 500 000	69 750 000
Innbetaling av lån til TS		34 911 113	0
Utbetaling ved investering i andre aksjer		-76 320 270	-7 839 536
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-140 965 278</u>	<u>-83 075 172</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag		<u>0</u>	<u>-97 816 539</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-97 816 539</u>
Netto endring i likvider i året		60 113 422	-359 062 845
Likviditetsbeholdning per 01.01		-610 587 093	-251 524 248
Likviditetsbeholdning per. 31.12		<u>-550 473 671</u>	<u>-610 587 093</u>

Selskapets likviditetsbeholdning består av gjeld til Møller Eiendom Holding AS i form av trekk på konsernkontoordning.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### 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 øvrige foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

##### *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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

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

##### *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.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### *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.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til 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 og daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon	57 650	56 550

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler Kontormask.	Bygninger	Firmahytte	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	1 106 930	18 808 585	5 951 197	17 789 656	21 335 879	64 992 247
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 400	3 559 344	615 000	0	6 666 839	10 859 583
Avgang solgte driftsmidler	-159 000	-18 808 586	0	-17 789 656	0	-36 757 242
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>966 330</b>	<b>3 559 343</b>	<b>6 566 197</b>	<b>0</b>	<b>28 002 718</b>	<b>39 094 588</b>
Akk.avskrivning 31.12.	-971 665	-5 640 126	0	-4 738 025	0	-11 349 816
Avskr. avgang	22 714	5 497 753	0	4 738 025	0	10 258 492
<b>Balansført pr. 31.12.</b>	<b>17 379</b>	<b>3 416 970</b>	<b>6 566 197</b>	<b>0</b>	<b>28 002 718</b>	<b>38 003 264</b>
Årets avskrivninger	16 165	1 067 827	0	1 044 130	0	2 128 122
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Anleggsmidlene avskrives lineært over leiekontrakten til Møller Mobility Group. I 2020 ble anlegg i tilknytning til Frysja overdratt til Møller Mobilitygroup sine selskaper, forutenom Volkswagen Møller Bilfinfans sin andel.

#### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848	9 859 848

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	2 835 367	167 614 303	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-99 116	8 484 454	15 156 352
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-94 023	123 083	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-182 400	8 814 091	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 220 287	78 971 999	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 037 687	9 784 380	1 350 960
Knudsrødveien 7 - seksjon 2 AS	Oslo	100 %	100 %	1 929 435	5 220 445	14 086 494
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 064 086	41 196 008	55 453 121
Langmyra 6 AS	Oslo	100 %	100 %	3 200 906	7 848 111	26 264 692
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 580 910	16 252 050	9 407 178
Leiraveien	Oslo	100 %	100 %	10 267 561	22 389 357	14 324 853

Side 11

**Møller Eiendom Norge AS**

Org.nr: 928 301 931

**Noter til regnskapet for 2020**

Alle tall i NOK

Logistikkpark AS						
Littleåsveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 937 600	20 663 107	10 800 479
Møller Eiendom						
Skøyen Holding AS	Oslo	100 %	100 %	33 893 633	521 544 526	439 116 349
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	7 165 243	29 366 252	69 340 472
Smestadmoen						
Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	18 528	6 184 012	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	6 370 112	114 155 959	118 415 227
Stavanger Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	97 786	6 726 600	11 804 963
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-852 609	28 114 398	30 512 939
Frysjaveien 31						
Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-227 476	6 236 979	35 599 778
Tungasletta						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 295 537	20 719 730	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	3 807 464	54 371 799	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	6 077 307	180 307 082	245 000 000
Billingsstadsletta						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 479 034	10 170 905	82 006 886
Enebakkeveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 673 275	15 787 682	145 749 339
Hvamstubben						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 866 335	6 452 465	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 447 236	18 614 460	75 497 918
Janaflaten						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 239 364	15 921 960	47 381 720
Kanalveien 3						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 605 120	12 011 714	46 110 636
Kjærlighetsstien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	406 714	3 913 563	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 954 004	9 948 699	31 108 497
Møllergaten 6 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 475 383	13 285 325	65 382 196
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-303 940	1 631 269	1 969 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-172 663	193 192	30 000
Alfasetveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 254 030	37 563 221	111 028 869
Blittveien 6 AS	Oslo	100 %	100 %	3 266 999	13 427 981	81 761 906
Lønningsflaten 22						
Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	9 320 280	12 275 414	214 006 398
Leiraveien						
Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	5 122 878	1 317 796	52 713 196
Møllergata 8 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 404 996	12 414 327	64 119 378
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	2 232 394	111 356	127 692 885
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-65 374	6 630 000	6 831 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 184 627	28 038 216	29 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-42 186	12 003 000	120 030 000
Drammen						
Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 051 701	187 163 986	183 000 000
Svend Haugs gate 9 AS	Oslo	100 %	100 %	290 733	6 224 046	22 762 383
Møller Hylleselskap 7 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Møller Hylleselskap 8 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Sum				143 904 753	1 780 279 302	2 940 749 817

Side 12



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til 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).

Det er i 2020 foretatt en nedskrivning på aksjer i datterselskapet Baldermoen AS med kr 2 811 00. Hos Stavanger Næringsbygg AS er tidligere nedskrivning reversert med kr 6 783 00. Selskapet har i 2020 inntektsført mottatt utbytte fra Knudsrødveien 7 Seksjon 2 AS på kr 1 200 000.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Rosenlund Bydelscenter AS	Moss	32 %	32 %	-758 229	111 984 373	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	5 345 200	252 692 246	63 987 106
Fjetland Eiendom AS	Sandnes	50 %	50 %	4 272 464	68 372 696	8 570 500
Gardemoen Log Invest Holding AS	Oslo	60 %	50 %	12 343 585	90 243 735	107 423 885
Digerneset Næringspark AS	Ålesund	48 %	48 %	4 283 294	115 749 083	134 576 689
Mafo Holding AS	Oslo	50 %	50 %	0	74 171 999	37 300 000
Sum				25 486 314	713 214 132	397 254 466

Selskapet har i 2020 inntektsført mottatt utbytte fra Fjetland Eiendom AS på kr 3 500 000.

#### Note 6 - Andre finansposter

Annen finansinntekt	2020	2019
Inntekt på investering i TS	0	1 892 400
Gevinst ved salg av tilknyttede selskaper	1 631 951	275 817
Renteinntekt på ansvarlige lån	1 106 131	1 168 651
	<u>2 738 082</u>	<u>3 336 868</u>

#### Annen finanskostnad

Annen rentekostnad	24	1 363
--------------------	----	-------

#### Note 7 - Annen langsiktig gjeld

	2020	2019
Kassekreditt Møller Eiendom Holding AS	550 473 671	610 587 093

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees i sin helhet å ha forfall utover fem år.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	387 439	169 495
Endring utsatt skatt	-128 391	-548 032
Årets totale skattekostnad	<u>259 048</u>	<u>-378 537</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	7 404 440	-4 367 401
Permanente forskjeller	0	-1 890 334
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	13 500 000
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	105 000	292 500
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-4 700 000	-9 750 000
Resultatført konsernbidrag	-10 694 137	-10 096 476
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 631 951	-275 817
Endring i midlertidige forskjeller	583 599	2 491 053
Alminnelig inntekt	-8 933 049	-10 096 475
Mottatt konsernbidrag	10 694 137	10 096 476
Ytet konsernbidrag	-1 761 087	0
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-1 192 683	-1 280 980
Utestående fordringer	-100 000	-100 000
Gevinst- og tapskonto	3 319 590	3 991 486
Sum	<u>2 026 907</u>	<u>2 610 506</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	-5 449 359	-5 449 359
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 422 452</u>	<u>-2 838 853</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-752 939	-624 548
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020	
22% skatt av resultat før skatt	1 628 977	
Permanente forskjeller (22%)	-1 369 929	
Beregnet skattekostnad	<u>259 048</u>	
Effektiv skattesats *)	3,5 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	510 639 482	2 840 635 596
Årsresultat	0	0	0	7 145 392	7 145 392
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-1 373 649	-1 373 649
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>10 999 999</b>	<b>2 315 288 137</b>	<b>3 707 978</b>	<b>516 411 225</b>	<b>2 846 407 339</b>

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	11 000	11 000 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Norge AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 11 000,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til 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 11 - Leieavtaler

Selskapet har en leieforpliktelse ovenfor Frysjaveien 31 AS om leie av forretningseiendommen Frysjaveien 31B. Forpliktelsen løper frem til 31. desember 2028. Lokalene fremleies i sin helhet til andre selskaper i samme konsern.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kundefordringer	0	215
Andre fordringer	0	219 810 729
Konsernbidrag	10 694 138	10 096 476
Sum	<u>10 694 138</u>	<u>229 907 420</u>

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	550 473 671	610 587 093
Leverandørgjeld	40 000	6 125
Konsernbidrag	11 261 087	10 500 000
Annen kortsiktig gjeld	152 732	583 802
Sum	<u>561 927 490</u>	<u>621 677 020</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 13 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2020 relaterer seg til provisjon på administrasjon av leieforhold for øvrige konsernselskaper.

Alle tjenester faktureres i henhold til markedsmessige vilkår.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	-384 945	-3 026 070
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3 989 759	3 576 918
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	-12 263 903	-11 164 544
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>-8 659 089</u>	<u>-10 613 696</u>



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 14 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2020 var det gitt et ansvarlig lån til tilknyttet selskap Rosenlund Bydelssenter AS på kr 6 063 622 inkludert renter.

Det er i tillegg ytet et ansvarlig lån til Dreg AS på kr 5 000 000. Påløpte renter på kr 44 361 er lagt til hovedstol pr 31.12.20. Lånet er avdragsfritt og forfaller senest 30. juni 2021.

#### Note 15 - Pant og garantier

Møller Eiendom Norge AS har pantsatt en andel av aksjene i sine døtre som sikkerhet for flere kryssgarantier i Møller Eiendom Holding AS, på henholdsvis 802,4 mill, 463,3 mill, 1 050 mill, 480 mill og 370 mill som utgjør en samlet sum på 3,16 milliarder.

#### Note 16 - 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 Møller Eiendom Norge AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Møller Eiendom Norge AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 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 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *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.

---

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 - Møller Eiendom Norge AS



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 avviklet.

---

### *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.

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

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:34

**This document package contains:**

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



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



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### 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 øvrige foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

##### *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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

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

##### *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.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### *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.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til 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 og daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon	57 650	56 550

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Inventar / Biler Kontormask.	Bygninger	Firmahytte	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	1 106 930	18 808 585	5 951 197	17 789 656	21 335 879	64 992 247
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 400	3 559 344	615 000	0	6 666 839	10 859 583
Avgang solgte driftsmidler	-159 000	-18 808 586	0	-17 789 656	0	-36 757 242
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>966 330</b>	<b>3 559 343</b>	<b>6 566 197</b>	<b>0</b>	<b>28 002 718</b>	<b>39 094 588</b>
Akk.avskrivning 31.12.	-971 665	-5 640 126	0	-4 738 025	0	-11 349 816
Avskr. avgang	22 714	5 497 753	0	4 738 025	0	10 258 492
<b>Balansført pr. 31.12.</b>	<b>17 379</b>	<b>3 416 970</b>	<b>6 566 197</b>	<b>0</b>	<b>28 002 718</b>	<b>38 003 264</b>
Årets avskrivninger	16 165	1 067 827	0	1 044 130	0	2 128 122
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Anleggsmidlene avskrives lineært over leiekontrakten til Møller Mobility Group. I 2020 ble anlegg i tilknytning til Frysja overdratt til Møller Mobilitygroup sine selskaper, forutenom Volkswagen Møller Bilfinfans sin andel.

#### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
The Creators Community AS (MESH)	6,10%	9 859 848	9 859 848

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Bygdøy Allé 4 AS	Oslo	100 %	100 %	2 835 367	167 614 303	127 842 000
Forus Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-99 116	8 484 454	15 156 352
Gran Boligbygg AS	Oslo	100 %	100 %	-94 023	123 083	2 357 469
Gran Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-182 400	8 814 091	10 030 400
Grenseveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 220 287	78 971 999	41 004 087
Jernkroken Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 037 687	9 784 380	1 350 960
Knudsrødveien 7 - seksjon 2 AS	Oslo	100 %	100 %	1 929 435	5 220 445	14 086 494
Kokstadveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 064 086	41 196 008	55 453 121
Langmyra 6 AS	Oslo	100 %	100 %	3 200 906	7 848 111	26 264 692
Leiraveien Forretningsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 580 910	16 252 050	9 407 178
Leiraveien	Oslo	100 %	100 %	10 267 561	22 389 357	14 324 853

Side 3

**Møller Eiendom Norge AS**

Org.nr: 928 301 931

**Noter til regnskapet for 2020**

Alle tall i NOK

Logistikkpark AS						
Littleåsveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	1 937 600	20 663 107	10 800 479
Møller Eiendom						
Skøyen Holding AS	Oslo	100 %	100 %	33 893 633	521 544 526	439 116 349
Møllergata 4 AS	Oslo	100 %	100 %	7 165 243	29 366 252	69 340 472
Smestadmoen						
Handelshus AS	Oslo	100 %	100 %	18 528	6 184 012	5 544 800
Solbergkrysset Ås AS	Oslo	100 %	100 %	6 370 112	114 155 959	118 415 227
Stavanger Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	97 786	6 726 600	11 804 963
Baldermoen AS	Oslo	100 %	100 %	-852 609	28 114 398	30 512 939
Frysjaveien 31						
Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %	-227 476	6 236 979	35 599 778
Tungasletta						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 295 537	20 719 730	23 984 853
Haslevangen 15 AS	Oslo	100 %	100 %	3 807 464	54 371 799	53 861 958
Økernveien 94 AS	Oslo	100 %	100 %	6 077 307	180 307 082	245 000 000
Billingsstadsletta						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 479 034	10 170 905	82 006 886
Enebakkeveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	7 673 275	15 787 682	145 749 339
Hvamstribben						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	4 866 335	6 452 465	70 198 908
Ingvald Ystgaardsvei						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 447 236	18 614 460	75 497 918
Janafleten						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 239 364	15 921 960	47 381 720
Kanalveien 3						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 605 120	12 011 714	46 110 636
Kjærlighetsstien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	406 714	3 913 563	535 880
Åsveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	2 954 004	9 948 699	31 108 497
Møllergaten 6 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 475 383	13 285 325	65 382 196
Haslevangen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-303 940	1 631 269	1 969 065
Haslevollen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	-172 663	193 192	30 000
Alfasetveien						
Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	6 254 030	37 563 221	111 028 869
Blittveien 6 AS	Oslo	100 %	100 %	3 266 999	13 427 981	81 761 906
Lønningsflaten 22 Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	9 320 280	12 275 414	214 006 398
Leiraveien						
Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	5 122 878	1 317 796	52 713 196
Møllergata 8 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 404 996	12 414 327	64 119 378
Møllergata 12 AS	Oslo	100 %	100 %	2 232 394	111 356	127 692 885
Lille Frogner alle 8a AS	Oslo	100 %	100 %	-65 374	6 630 000	6 831 160
Balders gate 28 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 184 627	28 038 216	29 483 173
Arne Garborgs Plass 4 AS	Oslo	100 %	100 %	-42 186	12 003 000	120 030 000
Drammen						
Logistikkbygg AS	Oslo	100 %	100 %	3 051 701	187 163 986	183 000 000
Svend Haugs gate 9 AS	Oslo	100 %	100 %	290 733	6 224 046	22 762 383
Møller Hylleselskap 7 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Møller Hylleselskap 8 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Møller Hylleselskap 9 AS	Oslo	100 %	100 %	0	30 000	30 000
Sum				143 904 753	1 780 279 302	2 940 749 817

Side 4



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Møller Eiendom Norge AS og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til 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).

Det er i 2020 foretatt en nedskrivning på aksjer i datterselskapet Baldermoen AS med kr 2 811 00. Hos Stavanger Næringsbygg AS er tidligere nedskrivning reversert med kr 6 783 00. Selskapet har i 2020 inntektsført mottatt utbytte fra Knudsrødveien 7 Seksjon 2 AS på kr 1 200 000.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Rosenlund Bydelscenter AS	Moss	32 %	32 %	-758 229	111 984 373	45 396 286
Fåbro Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	5 345 200	252 692 246	63 987 106
Fjetland Eiendom AS	Sandnes	50 %	50 %	4 272 464	68 372 696	8 570 500
Gardemoen Log Invest Holding AS	Oslo	60 %	50 %	12 343 585	90 243 735	107 423 885
Digerneset Næringspark AS	Ålesund	48 %	48 %	4 283 294	115 749 083	134 576 689
Mafo Holding AS	Oslo	50 %	50 %	0	74 171 999	37 300 000
Sum				25 486 314	713 214 132	397 254 466

Selskapet har i 2020 inntektsført mottatt utbytte fra Fjetland Eiendom AS på kr 3 500 000.

#### Note 6 - Andre finansposter

<i>Annen finansinntekt</i>	2020	2019
Inntekt på investering i TS	0	1 892 400
Gevinst ved salg av tilknyttede selskaper	1 631 951	275 817
Renteinntekt på ansvarlige lån	1 106 131	1 168 651
	<u>2 738 082</u>	<u>3 336 868</u>

#### *Annen finanskostnad*

Annen rentekostnad	24	1 363
--------------------	----	-------

#### Note 7 - Annen langsiktig gjeld

	2020	2019
Kassekreditt Møller Eiendom Holding AS	550 473 671	610 587 093

Selskapet finansieres 100% via Møller Eiendom Holding AS konsernkontoordning. Selskapet har en rammekreditt hvor lån trekkes opp ved behov. Denne gjelden ansees i sin helhet å ha forfall utover fem år.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	387 439	169 495
Endring utsatt skatt	-128 391	-548 032
Årets totale skattekostnad	<u>259 048</u>	<u>-378 537</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	7 404 440	-4 367 401
Permanente forskjeller	0	-1 890 334
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	13 500 000
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	105 000	292 500
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-4 700 000	-9 750 000
Resultatført konsernbidrag	-10 694 137	-10 096 476
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 631 951	-275 817
Endring i midlertidige forskjeller	583 599	2 491 053
Alminnelig inntekt	-8 933 049	-10 096 475
Mottatt konsernbidrag	10 694 137	10 096 476
Ytet konsernbidrag	-1 761 087	0
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-1 192 683	-1 280 980
Utestående fordringer	-100 000	-100 000
Gevinst- og tapskonto	3 319 590	3 991 486
Sum	<u>2 026 907</u>	<u>2 610 506</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	-5 449 359	-5 449 359
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 422 452</u>	<u>-2 838 853</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-752 939	-624 548
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020	
22% skatt av resultat før skatt	1 628 977	
Permanente forskjeller (22%)	-1 369 929	
Beregnet skattekostnad	<u>259 048</u>	
Effektiv skattesats *)	3,5 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 999 999	2 315 288 137	3 707 978	510 639 482	2 840 635 596
Årsresultat	0	0	0	7 145 392	7 145 392
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-1 373 649	-1 373 649
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>10 999 999</b>	<b>2 315 288 137</b>	<b>3 707 978</b>	<b>516 411 225</b>	<b>2 846 407 339</b>

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	11 000	11 000 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Norge AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 11 000,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet og dets datterselskaper inngår i konsernregnskapet til 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 Holding AS	1 000	100 %	100 %

#### Note 11 - Leieavtaler

Selskapet har en leieforpliktelse ovenfor Frysjaveien 31 AS om leie av forretningseiendommen Frysjaveien 31B. Forpliktelsen løper frem til 31. desember 2028. Lokalene fremleies i sin helhet til andre selskaper i samme konsern.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Kundefordringer	0	215
Andre fordringer	0	219 810 729
Konsernbidrag	10 694 138	10 096 476
Sum	<u>10 694 138</u>	<u>229 907 420</u>

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	550 473 671	610 587 093
Leverandørgjeld	40 000	6 125
Konsernbidrag	11 261 087	10 500 000
Annen kortsiktig gjeld	152 732	583 802
Sum	<u>561 927 490</u>	<u>621 677 020</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 13 - Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter fra selskap i samme konsern i 2020 relaterer seg til provisjon på administrasjon av leieforhold for øvrige konsernselskaper.

Alle tjenester faktureres i henhold til markedsmessige vilkår.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2020	2019
Disponenthonorar til selskap i samme konsern	-384 945	-3 026 070
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3 989 759	3 576 918
Rentekostnader konsernkontoordning Møller Eiendom Holding AS	-12 263 903	-11 164 544
Netto transaksjoner med nærstående parter	<u>-8 659 089</u>	<u>-10 613 696</u>



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 14 - Andre langsiktig fordringer

Pr 31.12.2020 var det gitt et ansvarlig lån til tilknyttet selskap Rosenlund Bydelssenter AS på kr 6 063 622 inkludert renter.

Det er i tillegg ytet et ansvarlig lån til Dreg AS på kr 5 000 000. Påløpte renter på kr 44 361 er lagt til hovedstol pr 31.12.20. Lånet er avdragsfritt og forfaller senest 30. juni 2021.

#### Note 15 - Pant og garantier

Møller Eiendom Norge AS har pantsatt en andel av aksjene i sine døtre som sikkerhet for flere kryssgarantier i Møller Eiendom Holding AS, på henholdsvis 802,4 mill, 463,3 mill, 1 050 mill, 480 mill og 370 mill som utgjør en samlet sum på 3,16 milliarder.

#### Note 16 - 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.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

### Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		7 404 440	-4 367 402
Inntektsført utbytte og konsernbidrag		-15 394 138	-19 846 476
Ordinære avskrivninger		2 128 122	2 984 431
Nedskrivning aksjer		0	13 500 000
Endring i fordringer og gjeld konsernselskap		219 413 749	-170 115 458
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		422 392	-618 760
Endring i andre tidsavgrensningposter		-12 895 865	292 531
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>201 078 700</u>	<u>-178 171 134</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		26 642 146	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-10 859 584	-23 710 571
Innbetalinger ved salg av konsernaksjer		0	90 000
Utbetaling ved investering i konsernaksjer		-178 135 159	-219 290 000
Innbetaling ved utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper		11 296 476	124 572 916
Utbetaling ved konsernbidrag til datterselskaper		0	-26 647 981
Innbetaling av utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer		51 500 000	69 750 000
Innbetaling av lån til TS		34 911 113	0
Utbetaling ved investering i andre aksjer		-76 320 270	-7 839 536
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-140 965 278</u>	<u>-83 075 172</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag		<u>0</u>	<u>-97 816 539</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-97 816 539</u>
Netto endring i likvider i året		60 113 422	-359 062 845
Likviditetsbeholdning per 01.01		-610 587 093	-251 524 248
Likviditetsbeholdning per. 31.12		<u>-550 473 671</u>	<u>-610 587 093</u>

Selskapets likviditetsbeholdning består av gjeld til Møller Eiendom Holding AS i form av trekk på konsernkontoordning.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

# Årsberetning 2020

## Møller Eiendom Norge AS

Adresse: Bygdøy Allé 4, 0257 OSLO

Org.nr: 928 301 931 MVA

### Virksomhetens art

Møller Eiendom Norge AS eier, forvalter og utvikler eiendommer i Norge i konsernet Møller Eiendom. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Eiendom eier majoriteten av eiendommene knyttet til Møller Mobility Group AS sin bilvirksomhet. Totalt utleid areal til Møller Mobility Group AS med datterselskaper er på 265 280 kvm, fordelt på henholdsvis 144 347 kvm i Norge, 80 936 kvm i Sverige og 39 997 kvm i Baltikum. I tillegg har konsernet 290 102 kvm med annen næringseiendom, hvorav tilknyttede selskaper utgjør 83 857 kvm (vår andel).

### Redgjørelse for årsregnskapet

Omsetningen er i 2020 528 180 kroner som er en nedgang på 18 % fra i fjor. Årsresultatet ble økt med 280 % til 7 145 392 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 410 364 253 kroner, sammenlignet med 3 463 432 004 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 83,7 % sammenlignet med 82 % i fjor.

I løpet av regnskapsåret 2020 er det anskaffet en eiendom på Holmen i Drammen med en eiendomsverdi på 50 millioner kroner samt en tomt i Riga med eiendomsverdi 4,8 millioner euro. I tillegg har konsernet i partnerskap med AF Gruppen Norge AS anskaffet 50% av en eiendom i Kvadraturen i Oslo. Det er ikke foretatt noen salg.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 201 millioner kroner som er en oppgang på 379, millioner kroner fra i fjor, mens selskapet hadde et driftsresultat på - 2,4 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 189 millioner kroner. Innbetalinger ved mottatt utbytte/ tilbakebetaling av kapital fra investeringer var på 124,3 millioner kroner. Selskapets gjeldsfinansiering består av trekk på konsernkontoordningen til morselskapet Møller Eiendom Holding AS.

### Finansiell markedsrisiko

Selskapets langsiktige gjeld består av gjeld til morselskapet Møller Eiendom Holding AS, som igjen låner fra eksterne kredittinstitusjoner. Finansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at selskapet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge. Denne risikoen sikres ved at det inngås langsiktige renteswap-avtaler for deler av gjelden. Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdijusterte belåningsgraden på 44,5 %.

Datterselskapene i Møller Eiendom Norge AS 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.



## **Møller Eiendom Norge AS**

Org.nr: 928 301 931

---

### **Fremtidig utvikling**

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er både norsk og internasjonal økonomi fortsatt preget av koronapandemien. Deler av det norske samfunnet er fortsatt i lockdown og under strenge smitteverntiltak. Det er imidlertid håp om gradvis gjenåpning av samfunnet fram mot sommeren, i takt med økt grad av vaksinerings av befolkningen.

Den høye aktiviteten i eiendomsmarkedet forventes å vedvare ut året før de varslede rentehevingene fra Norges bank sannsynligvis vil bidra til å legge en demper på transaksjonsmarkedet.

Det har vært knyttet stor usikkerhet til hvorvidt utstrakt bruk av hjemmekontor gjennom pandemien vil bidra til varig reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler. Vi er imidlertid av den oppfatning at etterspørselen etter kontorarealer vil være relativt upåvirket av pandemien. Vi tror perioden med hjemmekontor og mangel på fysisk kontakt med kollegaer har tydeliggjort viktigheten kontoret har for bygging av selskapskultur, kreativitet og effektivt samarbeid.

Selv om enkelte deler av norsk økonomi opplever rekordhøy aktivitet er det deler av økonomien som er hardt rammet av pandemien og som fortsatt har krevende måneder foran seg. Dette gjelder særlig aktører innenfor hotell og reiseliv samt tradisjonell varehandel. Møller Eiendoms leietagerportefølje er i begrenset grad eksponert for denne type virksomheter. Effekten på Møller Eiendoms fremtidige inntjening og verdiutvikling forventes følgelig å være begrenset.

Erfaringer fra tidligere kriser tilsier at leietakere raskt nedskalere sitt kontorbehov i de første månedene etter at krisen har rammet, men at opphenting starter ganske raskt så fort aktiviteten i økonomien er tilbake. Bevegelsene i markedet så langt indikerer at dette vil være tilfellet denne gangen også. Vi forventer at aktiviteten og veksten i norsk økonomi gradvis vil bedres fram mot årsslutt i takt med at befolkningen vaksineres og samfunnet gjenåpnes.

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 leverte sitt beste resultat noensinne for 2020 til tross for en utfordrende vår med stengte fabrikker, omfattende smittevernstiltak og redusert nybilsalg. Den positive veksten forventes å fortsette også i 2021, ikke minst når det gjelder salg av elektriske biler. Hele 69 prosent av salget av konsernets personbilermerker i Norge var elektrisk i 2020, og konsernet anslår en andel på om lag 85 prosent i 2021.

Styret forventer begrenset effekt av covid-19 på Møller Eiendoms inntjening og verdiutvikling for 2021, men understreker at det normalt vil være usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2020.

### **Fortsatt drift**

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2020, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for selskapet.

### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Selskapet har ingen egne ansatte men administreres av morselskapet Møller Eiendom Holding AS. Det foreligger således ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering. Selskapets styre består av to menn og en dame.



## Møller Eiendom Norge AS

Org.nr: 928 301 931

---

### Ytre miljø

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen fra vår eiendomsportefølje. Energiforbruket skal reduseres med 10 % innen 2024. Vi skal prioritere og etterspørre klimavennlige byggprodukter, ta i bruk nullutslippsteknologi på byggeplasser, og redusere avfallsmengdene gjennom god planlegging og fleksible bygg.

Møller Eiendom er en stor innkjøper av tjenester i byggenæringen. Vi vil derfor være oss dette ansvaret bevisst og trekke med oss våre rådgivere, arkitekter og entreprenører i klimaløftet. I 2020 ledet Møller Eiendom en arbeidsgruppe på vegne av et tyvetalls eiendomsselskaper for å utvikle et verktøy for å enklere kunne stille relevante klimakrav i innkjøp. Arbeidet ble ferdigstilt ved årsskiftet.

I løpet av 2020 er det gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Leiraveien 15 og Hvamstubben 8 har vi inngått avtaler om gjennomføring av tiltak for å redusere energibruken i leieobjektene deres. Leiraveien 15 ble ferdigstilt sommeren 2020, med et nytt solcelleanlegg på ca. 800 paneler. Avtalen med leietaker i Hvamstubben 8 ble inngått ved årsskiftet. Avtalen omfatter utskifting av belysning til LED, ombygging av ventilasjonsanlegg, installasjon av solceller og bedre regulering av bygningstekniske installasjoner.

Oslo, 28. april 2021

Styret for Møller Eiendom Norge AS

---

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

---

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

---

Thomas Sletten  
styremedlem, daglig leder