



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 244 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLE BOLIG AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Laila Valdeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	76 360 380	114 084 752
Sum inntekter		76 360 380	114 084 752
Kostnader			
Varekostnad	1	82 637 479	131 588 074
Lønnskostnad	3	337 357	
Annen driftskostnad	3,4,5	1 325 514	40 000
Sum kostnader		84 300 350	131 628 074
Driftsresultat		-7 939 970	-17 543 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 189 779	
Sum finanskostnader		5 189 779	0
Netto finans		-5 189 779	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 129 749	-17 543 322
Skattekostnad på ordinært resultat	6		-3 859 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 129 749	-13 683 792
Årsresultat	7	-13 129 749	-13 683 792
Totalresultat		-13 129 749	-13 683 792
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		12 672 876	-13 683 792
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 802 625	
Sum overføringer og disponeringer	7	-13 129 749	-13 683 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	3 570 010	3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		3 570 010	3 570 010
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 570 010	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,9,5,8 ,9	198 679 701	162 821 198
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	7,8	76 140 267	153 201 681
Sum fordringer		76 140 267	153 201 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	59 331	151 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 331	151 989
Sum omløpsmidler		274 879 300	316 174 867
SUM EIENDELER		278 449 310	319 744 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	20 197 375	0
Sum innskutt egenkapital		20 227 375	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		-12 672 876
Sum opptjent egenkapital			-12 672 876
Sum egenkapital		20 227 375	-12 642 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5,12	83 068 965	59 562 365
Sum annen langsiktig gjeld		83 068 965	59 562 365
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	5 329 598	15 399 551
Kortsiktig konserngjeld	10,12	167 123 649	257 425 837
Annen kortsiktig gjeld		2 699 722	
Sum kortsiktig gjeld		175 152 970	272 825 388
Sum gjeld		258 221 935	332 387 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 449 310	319 744 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537571

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 244 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MØLLE BOLIG AS
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Laila Valdeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	76 360 380	114 084 752
Sum inntekter		76 360 380	114 084 752
Kostnader			
Varekostnad	1	82 637 479	131 588 074
Lønnskostnad	3	337 357	
Annen driftskostnad	3,4,5	1 325 514	40 000
Sum kostnader		84 300 350	131 628 074
Driftsresultat		-7 939 970	-17 543 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 189 779	
Sum finanskostnader		5 189 779	0
Netto finans		-5 189 779	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 129 749	-17 543 322
Skattekostnad på ordinært resultat	6		-3 859 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 129 749	-13 683 792
Årsresultat	7	-13 129 749	-13 683 792
Totalresultat		-13 129 749	-13 683 792
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		12 672 876	-13 683 792
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 802 625	
Sum overføringer og disponeringer	7	-13 129 749	-13 683 792



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	3 570 010	3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		3 570 010	3 570 010
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 570 010	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,9,5,8,9	198 679 701	162 821 198
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	7,8	76 140 267	153 201 681
Sum fordringer		76 140 267	153 201 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	59 331	151 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 331	151 989
Sum omløpsmidler		274 879 300	316 174 867
SUM EIENDELER		278 449 310	319 744 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	20 197 375	0
Sum innskutt egenkapital		20 227 375	30 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7		-12 672 876
Sum opptjent egenkapital			-12 672 876
Sum egenkapital		20 227 375	-12 642 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5,12	83 068 965	59 562 365
Sum annen langsiktig gjeld		83 068 965	59 562 365
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	5 329 598	15 399 551
Kortsiktig konserngjeld	10,12	167 123 649	257 425 837
Annen kortsiktig gjeld		2 699 722	
Sum kortsiktig gjeld		175 152 970	272 825 388
Sum gjeld		258 221 935	332 387 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 449 310	319 744 877



Organisasjonsnr: 920 244 815
MØLLE BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift. Salgsinntekter Mølle Bolig AS sin virksomhet består av oppføring av boliger for salg. Salget foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS 2 Anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart. Prosjektets fremdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt og ligger typisk rundt 30% og dette tas da til inntekt ved byggestart. Selskapet benytter tid som mål på fremdrift ved beregning av ferdigstillelsesgrad i perioden mellom byggestart og ferdigstillelse. I denne perioden inntektsføres prosjektet lineært. Dekningsbidrag inntektsføres basert på andel solgte boliger i prosjektet. For prosjekter som forventes å gi tap blir hele tapet resultatført. Kostnader Kostnader bokføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år 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. Tomt og byggelån Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdning Selskapets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter. Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Påløpte kostnader og opptjent dekningsbidrag på solgte boliger klassifiseres som fordringer, usolgte boliger er klassifisert som varelager Se selskapets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag. Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskrives dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	337357.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	337357.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Til generalforsamlingen i Mølle Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 15. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hadland, Gunstein	BANKID	2023-06-20 11:09

This document package contains:

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



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



Årsberetning 2022

for

Mølle Bolig AS

Virksomhetens art

Mølle Bolig AS driver med virksomhet innenfor utvikling og bygging av boliger sentralt i Sandnes sentrum. Selskapet eies med 100% av Møllekvartalet AS.

Selskapets kontor er i Stavanger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet er negativt med kr 13,1 mill.

Varelager av usolgte boliger i byggetrinn I er i løpet av årets skrevet ned med kr 8,5 mill. Det er i 2022 påløpt driftskostnader, samt rentekostnader knyttet til finansiering av de usolgte boliger (som er resultatført).

Året salgsinntekter er i hovedsak knyttet til boliger i igangværende byggetrinn 2, som inntektsføres etter løpende avregning.

Bokført egenkapital i kombinasjon med ansvarlig lån vurderes tilfredsstillende. Egenkapitalen er styrket med konsernbidrag fra morselskapet i 2022.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at fortsatt drift forutsetningen er til stede. Til grunn for denne vurdering ligger morselskapsgaranti, herunder selskapets kalkyler for perioden frem til realisering av selskapets boligprosjekt.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr 66,7 mill. Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.22 var kr 59 tusen.

Selskapets totale gjeld utgjorde pr. 31.12.22 kr 258,2 mill og er i all hovedsak konsernintern.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

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

Miljørapportering

Selskapet driver egen produksjon av byggeprosesser. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Etter selskapets vurdering er det ikke drevet virksomhet som gir utslipp som kan skade miljøet. Det er ikke rapportert støy som ligger over myndighetenes normer.



Apenhetsloven

Foretaket har startet arbeidet med utførelse av aktsomhetsvurderinger og redegjørelsen vil bli offentliggjort på nettsidene til selskapet innen 30.06.2023.

Fremtidig utvikling

Selskapet vil fortsette den strategi som er lagt i forhold til hvilke oppgaver som skal løses i form av boligproduksjon for morselskapet og øvrige selskap i konsernet.

Selskapet ferdigstilte 34 boenheter i trinn I, og overlevert 20 boenheter i 1.kvartal 2022. Trinn II startet i 2022 med bygging av 28 boenheter som skal ferdigstilles i 4.kvartal 2023.

Hovedfokus fremover vil være å produsere og ferdigstille prosjektets boliger med lønnsom gjennomføring av disse. Det vil være høyt fokus på salg av usolgte ferdigstilte boliger.

Boligmarkedet i regionen har vist relativt god prisutvikling hittil i 2023, dette til tross for stigende renter.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet har relativt stor rentebærende gjeld og er eksponert mot økning i rentenivå. Rentenivået kan også påvirke det generelle boligmarkedet. Selskapet er eksponert for endringer i byggepris og råvarepriser. I byggetrinn 2, som er under bygging, har i midlertid selskapet god kontroll på kostnadene gjennom i entreprisavtalen.

Likviditetsrisiko

Det er tegnet fulltegningsforsikring for igangsatt byggetrinn. Denne forsikringen dekker alle leilighetene i byggetrinnet, med unntak av en leilighet som ikke er sikret med denne ordningen. Endringer i rentenivå vil påvirke likviditetsrisikoen. Selskapet har fokus på løpende likviditetsprognoser og vil få tilført nødvendig likviditet fra morselskapet.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til oppgjør av solgte boliger. Det stilles krav til forskudd ved inngåelse av kjøpekontrakt. Boligkjøperne må også dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Videre er det krav til innbetaling av oppgjør til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen finner sted.

Styreansvarsforsikring

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

Stavanger, 15.06.2023

Knut Prestvik
styrets leder

Leif Inge Slethei
styremedlem

Line Andersen Nyberg
styremedlem



Resultatregnskap

Mølle Bolig AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekter	1,2	76 344 430	114 084 752
Andre driftsinntekter		15 950	0
Sum driftsinntekter		76 360 380	114 084 752
Varekostnad	1	82 637 479	131 588 074
Lønnskostnad	3	337 357	0
Annen driftskostnad	3,4,5	1 325 514	40 000
Sum driftskostnad		84 300 350	131 628 074
Driftsresultat		-7 939 970	-17 543 322
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 189 779	0
Sum finanskostnader		5 189 779	0
Sum netto finansposter		-5 189 779	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 129 749	-17 543 322
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	-3 859 530
Ordinært resultat		-13 129 749	-13 683 792
Årsresultat	7	-13 129 749	-13 683 792
Overføring fra annen innskutt egenkapital		-25 802 625	0
Overført til dekning av tidligere udekket tap		12 672 876	-13 683 792
Sum disponert	7	-13 129 749	-13 683 792



Balanse

Mølle Bolig AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	3 570 010	3 570 010
Sum immaterielle eiendeler		3 570 010	3 570 010
Sum anleggsmidler		3 570 010	3 570 010
Omløpsmidler			
Varer			
	3,9,5,8,9	198 679 701	162 821 198
Fordringer			
Konsernfordringer	7	46 000 000	0
Andre fordringer	8	30 140 267	153 201 681
Sum fordringer		76 140 267	153 201 681
Bankinnskudd,kontanter o.l.	10	59 331	151 989
Sum omløpsmidler		274 879 300	316 174 867
Sum eiendeler		278 449 310	319 744 877



Balanse

Mølle Bolig AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	20 197 375	0
Sum innskutt egenkapital		20 227 375	30 000
Udekket tap	7	0	-12 672 876
Sum opptjent egenkapital		0	-12 672 876
Sum egenkapital		20 227 375	-12 642 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	5,12	83 068 965	59 562 365
Sum annen langsiktig gjeld		83 068 965	59 562 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	5 329 598	15 399 551
Konserngjeld	10,12	167 123 649	257 425 837
Annen kortsiktig gjeld		2 699 722	0
Sum kortsiktig gjeld		175 152 970	272 825 388
Sum gjeld		258 221 935	332 387 753
Sum egenkapital og gjeld		278 449 310	319 744 877

Stavanger, 31.12.2022 / 15.06.2023
Styret for Mølle Bolig AS

Knut Prestvik
Styrets leder

Leif Inge Slethei
Styremedlem

Line Andersen Nyberg
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Mølle Bolig AS

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-13 129 749	-17 543 322
Endring i fordringer	34 921 295	-65 061 565
Endring i leverandørgjeld	-10 069 953	6 612 847
Endring prosjektkostnader lagerført	52 281 613	-37 894 146
Endring andre tidsavgrensninger	2 699 722	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	66 702 928	-113 886 186
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig konserngjeld	85 134 514	83 377 644
Utbetalinger ved nedbetaling kortsiktig konserngjeld	-175 436 702	0
Innbetalinger ved opptak av langsiktig konserngjeld	43 530 327	0
Utbetalinger ved nedbetaling langsiktig konserngjeld	-20 023 726	30 408 587
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-66 795 587	113 786 231
Netto endr. av kontanter og bankinnskudd	-92 659	-99 955
Kontanter og bankinnsk. ved per. begynnelse	151 989	251 943
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	59 331	151 989



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Mølle Bolig AS sin virksomhet består av oppføring av boliger for salg. Salget foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS 2 Anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart. Prosjektets fremdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt og ligger typisk rundt 30% og dette tas da til inntekt ved byggestart. Selskapet benytter tid som mål på fremdrift ved beregning av ferdigstillelsesgrad i perioden mellom byggestart og ferdigstillelse. I denne perioden inntektsføres prosjektet lineært. Dekningsbidrag inntektsføres basert på andel solgte boliger i prosjektet.

For prosjekter som forventes å gi tap blir hele tapet resultatført.

Kostnader

Kostnader bokføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år 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.

Tomt og byggelån

Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdning

Selskapets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter.

Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Påløpte kostnader og opptjent dekningsbidrag på solgte boliger klassifiseres som fordringer, usolgte boliger er klassifisert som varelager. Se selskapets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag.

I 2021-årsregnskapet ble anskaffelseskost på solgte (men ikke overleverte) boliger klassifisert som varelager. I 2022-årsregnskapet er dette klassifisert som andre fordringer. Sammenligningstallene i balansen er omarbeidet tilsvarende.

Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskrives dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer.

**Skatt**

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

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

Note 2 Salgsinntekter

Selskapets virksomhetsområde er utvikling av boliger og boligsalg, i 2022 kr.61 546 816. Geografisk marked er Sandnes i Rogaland.

Note 3 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ingen forpliktelser til å gi daglig leder eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Tilsvarende gjelder avtaler om bonus, overskuddsdeling, opsjoner og lignende til fordel for daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å inngå avtale om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet for lån til fordel for daglig leder eller medlemmer av styret.

Styreleder får utbetalt styrehonorar på timebasis. Styreleder er arbeidende styreleder og honorar er i hovedsak relatert til byggeprosjektene, kr. 942 304 i 2022.

Fastprisavtale med Bate boligbyggelag for prosjektleder, kr 1 509 378 inkl. mva. i 2022.

Note 4 Revisor

Revisjonshonorar for 2022 utgjør følgende:

Lovpålagt revisjon kr 283 630 inkl. mva.



Note 5 Transaksjoner og mellomværende konsern.

	2022	2021
Konserngjeld		
Ansvarlig gjeld til Møllekvartalet AS	83 068 965	59 562 365
Kortsiktig lån trinn 1 inkl. tomtelån til Møllekvartalet AS	129 446 918	257 425 837
Byggelån til Møllekvartalet AS Trinn 2	34 564 360	
Gjeld til Mølle Parkering, oppgjør P-plasser	3 110 871	
Sum konserngjeld	247 080 243	316 988 202
Rentekostnader		
Rentekostnader til Møllekvartalet AS	10 823 235	6 864 144
Sum rentekostnader	10 823 235	6 864 144
Leverandørgjeld		
Mølle Næring AS	0	28 111
Møllekvartalet AS	441 160	1 135 965
Kjøp av parkeringsplasser Mølle Parkering AS, fakturert	0	6 700 000
Sum leverandørgjeld	441 160	7 864 076
Prosjekt- og administrasjonskostnader fra mor og søsterselskaper		
Administrasjonskostnader fra Møllekvartalet AS	1 210 404	2 392 422
Prosjektkostnader fra Møllekvartalet AS	2 473 940	2 499 375
Kjøp av parkeringsplasser Mølle Parkering AS, påløpt ikke fakturert		5 089 436
Kjøp av parkeringsplasser Mølle Parkering AS, fakturert	25 395 096	0
Kostnader viderefakturert fra Mølle Parkering AS	874	0
Kostnader viderefakturert fra Mølle Næring AS	432 211	510 765
Sum	29 512 525	10 491 998

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	-13 129 749	-17 543 322
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	759 595	16 341 502
Underskudd til fremføring	0	0
Årets skattegrunnlag	-12 370 154	-1 201 820
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	-3 859 530
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	0	-3 859 530



Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

	2022	2021
22% av resultat før skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	-3 859 530
Differanse pga permanente forskjeller	0	0
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	0	-3 859 530

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt:

	2022	2021
Varebeholdning (tomter)	1 049 240	3 892 234
Tilvirkningskontrakter	2 083 399	0
Underskudd til fremføring	-32 489 704	-20 119 550
Sum	-29 357 065	-16 227 316
22 % Beregnet utsatt skattefordel	-6 458 554	-3 570 010
Ikke balansert utsatt skattefordel	-2 888 545	0
Utsatt skatt i balansen	-3 570 010	-3 570 010

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000		-12 672 876	-12 642 876
Årets resultat			-13 129 749	-13 129 749
Motatt konsernbidrag		20 197 375	25 802 625	46 000 000
Egenkapital 31. 12	30 000	20 197 375	0	20 227 375

Note 8 Varelager og byggeprosjekt under utførelse

Varelager består av utbygningstomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter.

Tomter eller prosjekter nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi vurderes lavere enn bokført verdi.

	31.12.2022	31.12.2021
Tomter og prosjektkostnader, ikke påbegynt bygging	42 997 666	60 550 502
Prosjekter under bygging	34 042 757	118 441 418
Ferdigstilte ikke overleverte boliger	146 318 613	0
Sum	223 359 036	178 991 920
Akkumulert nedskrivning 01.01	16 170 722	0
Årets nedskrivning	8 508 613	16 170 722
Akkumulert nedskrivning 31.12	24 679 335	16 170 722
Bokført verdi av varelager	198 679 701	162 821 198

	31.12.2022	31.12.2021
Solgte leiligheter under bygging	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte kostnader på prosjekter under bygging	28 056 868	88 140 116
Opptjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	2 083 399	0
Sum bokført verdi inngår i fordringer	30 140 267	88 140 116

**Forskuddsbetaling fra kunder på prosjekter under bygging**

Forskuddsbetaling fra kunder ferdigstilte ikke overleverte boliger	0	0
Sum forskudd inngår i annen kortsiktig gjeld	0	0

Aktiverte renter

Årets aktiverte renter byggelån	2 048 877	5 783 981
Årets aktiverte renter tomtelån	1 611 496	- 1 643 945
Årets aktiverte renter ansvarlig lån	1 973 083	1 080 167
Sum	5 633 456	5 220 203

2021: avskrevet renter tomtelån 2,9mm

Note 9 Transaksjoner og mellomværende nærstående parter

	2022	2021
Konsulenttjenester:		
Konsulenttjenester inkl. forretningsførsel, prosjektleder og markedsføring fra Bate	1 889 253	1 703 009
NBBL Fulltegningsforsikring, trinn 2	2 304 596	
Sum konsulenttjenester	4 193 849	1 703 009
Entreprenørkostnader med Herda Totalentreprenør	IA	94 945 894

Leverandørgjeld

Bate boligbyggelag	9 929	21 026
Herda Totalentreprenør AS	IA	7 065 344
Sum	9 929	7 086 370

Herda Totalentreprenør AS har vært aksjonær og nærstående part i løpet av 2021. Grunnet endring i eierstruktur er Herda Totalentreprenør AS ikke aksjonær ved årets slutt i 2021.

Note 10 Bundne midler

Det er ikke bundne midler i selskapet.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	100	300	30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Møllekvartalet AS	100	100,00%	100,00%



Note 12 Lån og pantstillelser

Morselskapet, Møllekvartalet AS, har tatt opp tomte- og gjeldsbrevlån i DNB hvor selskapet er medlåntaker sammen med søsterselskapene Mølle Næring AS og Mølle Parkering AS. Tomtelånet utgjør kr 31 280 000 og forfaller 11.07.2023. Gjeldsbrevlånet erstatter byggelån for trinn 1 og utgjør kr 160.271.000. Gjeldsbrevet forfaller 31. oktober 2023. Begge lånene vil bli revurdert sammen med Dnb i august 2023.

Møllekvartalet AS har i 2022 fått innvilget byggelånsramme for finansiering av trinn 2 fra DNB på kr 99 200 000. Byggelånsramme for byggetrinn 2 vil forfalle ved ferdigstillelse, dog senest 24 måneder etter åpning av lånet.

Selskapet har stilt følgende sikkerheter og garantier ovenfor DNB:

1. prioritets pant i gnr 111, bnr 340 i Sandnes kommune pålydende kr 400 mill. hvor Mølle Næring AS er hjemmelshaver.

Øvrige konsernselskap og aksjonærer til Møllekvartalet AS har også stilt sikkerhet og kausjon ovenfor DNB i forbindelse med finansieringsrammen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er:

- Varelager og fordringer kr 228 819 968

Finansieringen i Møllekvartalet AS, hvor selskapet er medlåntaker, er lånt videre til selskapet gjennom ansvarlig lån og byggelån fra Møllekvartalet AS.

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

	Lån inkl. påløpte renter	
	2022	2021
Ansvarlig lån fra Møllekvartalet AS	83 068 965	59 562 365
Byggelån T2 fra Møllekvartalet AS	31 564 361	0
Kortsiktig lån inkl tomtelån fra Møllekvartalet AS	129 446 918	257 425 837
Sum	244 080 244	316 988 202

Note 13 Fortsatt drift

Selskapets egenkapitalandel er tapt. Dette skyldes hovedsakelig nedskrivning av prosjektkostnader som ikke lenger anses å ha en verdi for prosjektet og lavere priser på usolgte boliger. Morselskapet, Møllekvartalet AS, har gitt morselskapsgaranti til selskapet hvor morselskapet garanterer for selskapets likviditet og soliditet. Styret mener forutsetning om fortsatt drift kan legges til grunn for regnskapsavleggelsen.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Nyberg, Line Andersen	BANKID	2023-06-15 10:59
Slethei, Leif Inge	BANKID	2023-06-17 10:08
Prestvik, Knut	BANKID	2023-06-15 11:20

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.