



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	59 681 000	51 397 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 681 000</b>	<b>51 397 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og personalkost	3.4	87 691 000	95 707 000
Avskrivninger	5	4 622 000	4 365 000
Andre driftskostnader	6	27 979 000	32 039 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 292 000</b>	<b>132 111 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-60 611 000</b>	<b>-80 714 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	131 317 000	119 088 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	169 132 000	93 701 000
Finansinntekter	9	99 807 000	57 008 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>400 256 000</b>	<b>269 797 000</b>
Finanskostnader	9	334 722 000	200 506 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 722 000</b>	<b>200 506 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 534 000</b>	<b>69 291 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 923 000</b>	<b>-11 423 000</b>
Skatter	10	1 186 000	-1 346 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 737 000</b>	<b>-10 077 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 737 000</b>	<b>-10 077 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		225 000 000	280 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 263 000	-290 077 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 737 000</b>	<b>-10 077 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	5	2 298 000	3 064 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 298 000</b>	<b>3 064 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, maskiner	5	17 055 000	14 808 000
Anlegg under utførelse	5	90 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 145 000</b>	<b>14 808 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	2 503 971 000	2 503 971 000
Lån til foretak i samme konsern	8	3 674 658 000	3 546 581 000
Andre langsiktige fordringer	11		19 089 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 178 629 000</b>	<b>6 069 641 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 198 072 000</b>	<b>6 087 513 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 162 000	963 000
Andre fordringer	11	25 661 000	3 086 000
Konsernfordringer	8	151 474 000	140 094 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>178 297 000</b>	<b>144 143 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	12	51 953 000	183 026 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>51 953 000</b>	<b>183 026 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>230 250 000</b>	<b>327 169 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 428 322 000</b>	<b>6 414 682 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13.14	26 317 000	26 317 000
Overkurs	14	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	14	15 255 000	236 517 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 255 000</b>	<b>236 517 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>633 840 000</b>	<b>855 102 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	4 065 000	2 879 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 065 000</b>	<b>2 879 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 571 148 000	3 795 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	475 014 000	558 905 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 046 162 000</b>	<b>4 353 905 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 227 000</b>	<b>4 356 784 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 724 000	2 907 000
Skyldige offentlige avgifter		7 947 000	7 863 000
Utbytte		225 000 000	280 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	259 000	1 793 000
Annen kortsiktig gjeld	16	58 324 000	55 231 000
Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner	15	450 000 000	855 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>744 254 000</b>	<b>1 202 794 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 794 481 000</b>	<b>5 559 578 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 428 321 000</b>	<b>6 414 680 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	617 807 000	537 331 000
Gevinst ved salg av eiendeler (nto)		-14 394 000	406 195 000
Andre driftsinntekter		16 894 000	14 582 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>620 307 000</b>	<b>958 108 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønns- og personalkostnader	3.4	84 214 000	91 920 000
AVskrivninger	5	209 414 000	190 983 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	153 441 000	9 862 000
Andre driftskostnader	3.6	114 613 000	103 977 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>561 682 000</b>	<b>396 742 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 625 000</b>	<b>561 366 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-49 821 000	8 826 000
Annen renteinntekt		-2 192 000	-980 000
Finansinntekter	8	170 267 000	75 709 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118 254 000</b>	<b>83 555 000</b>
Finanskostnader	8	404 429 000	215 456 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>404 429 000</b>	<b>215 456 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 175 000</b>	<b>-131 901 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-227 550 000</b>	<b>429 465 000</b>
Skatter		-17 082 000	10 729 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-210 468 000</b>	<b>418 736 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-210 468 000</b>	<b>418 736 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 549 000	6 750 000
Andre immaterielle eiendeler	5	2 298 000	3 063 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 847 000</b>	<b>9 813 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt, bygg	5	7 245 319 000	7 108 756 000
Driftsløsøre, inventar, maskiner	5	60 423 000	65 024 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 305 742 000</b>	<b>7 173 780 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	390 418 000	440 240 000
Investering i aksjer og andeler	10	122 841 000	151 495 000
Andre fordringer	12	65 263 000	78 456 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>578 522 000</b>	<b>670 191 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 892 111 000</b>	<b>7 853 784 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	48 214 000	27 353 000
Andre fordringer	12	148 057 000	74 155 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 271 000</b>	<b>101 508 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter	13	68 049 000	276 973 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 049 000</b>	<b>276 973 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 320 000</b>	<b>378 481 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 156 431 000</b>	<b>8 232 265 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14.15	26 317 000	26 317 000
Overkurs	15	592 268 000	592 268 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>618 585 000</b>	<b>618 585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	1 813 687 000	2 228 168 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 813 687 000</b>	<b>2 228 168 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 432 272 000</b>	<b>2 846 753 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	169 623 000	208 580 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>169 623 000</b>	<b>208 580 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16.17	4 571 148 000	3 873 389 000
Annen langsiktig gjeld		276 000	276 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 571 424 000</b>	<b>3 873 665 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 741 047 000</b>	<b>4 082 245 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	18	56 526 000	44 614 000
Betalbar skatt	9	3 316 000	4 752 000
Skyldige offentlige avgifter		14 245 000	9 243 000
Utbytte	15	225 000 000	280 000 000
Annen kortsiktig gjeld		150 218 000	103 455 000
Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner	17	533 807 000	861 203 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>983 112 000</b>	<b>1 303 267 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 724 159 000</b>	<b>5 385 512 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 156 431 000</b>	<b>8 232 265 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



# Årsrapport 2023

Møller Eiendom Holding AS

Morselskap & konsern

✓  
MOLLER  
EIENDOM



# Innhold

4	Nøkkeltall Konsern
5-11	Styrets beretning 2023
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømoppstilling Konsern
19-22	Regnskapsprinsipper Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Morselskap
36-37	Balanse pr. 31.12 Morselskap
38	Kontantstrømoppstilling Morselskap
39-40	Regnskapsprinsipper Morselskap
42-48	Noter Morselskap
	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2023
	Revisjonsberetning

> 3

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

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

Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendomskonsepter.

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



#### LEDERGRUPPEN I MØLLER EIENDOM

Ev. Jakob Krupke (utviklingsdirektør), Bjørn Glømsstad (prosjektleder), Marte Amundsen Bjørke (direktør formatingsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hartveit (finansdirektør), Andreas M. Røsjø (administrerende direktør) og Pål Bør (markedsdirektør)

## Nøkkel tall - Konsern

Beleg i millioner kroner	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>		
Driftsinntekter	620	958
<b>Resultat</b>		
Driftresultat	59	561
EBFIDA (inkl. resultat i FS)	372	771
Resultat før skatt	-228	429
Årsresultat	-210	419
<b>Kapital</b>		
Egenkapital pr. 31.12.	2 432	2 847
Totalkapital pr. 31.12.	8 156	8 323
Egenkapitalprosent	29,8	34,6
<b>Rentabilitet</b>		
Egenkapitalens rentabilitet %	1)	-8,0
Totalkapitalens rentabilitet %	2)	-2,6
<b>Antall medarbeidere</b>		
Antall medarbeidere	45,0	39,0
Antall årsverk	42,0	38,8
Totalt lønns- og pensjonskostnader	84,2	91,9

1) Egenkapitalens rentabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig egenkapital.

2) Totalkapitalens rentabilitet: Årsresultat i prosent av gjennomsnittlig totalkapital.

## Styrets beretning 2023

### Selskapets virksomhet

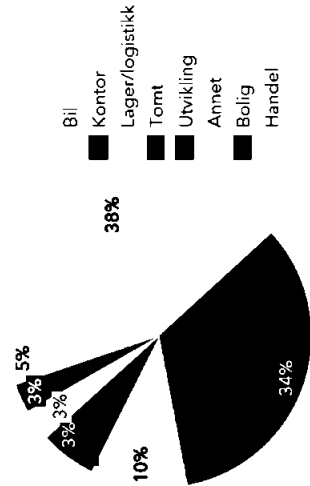
Møller Eiendom er et familieeid eiendoms konsern med høye ambisjoner for vekst og verdiskaping samt bærekraftig og fremtidsrettet by- og eiendomsutvikling. Vi er også trofaste til vårt arbeid med å skape fremtidens eiendoms konsepter, å sikre god arkitektur og vårt engasjement for en mer klimavennlig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

Gjennom høye krav til god drift og en ambisjon om å berike nabolagene rundt våre prosjekt med attraktive og nyskapende tilbud vil vi at det skal merkes at det er oss. Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendoms selskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kroner til 14,3 milliarder kroner. Selskapets forretningssted er Oslo. Morselskapet i konsernet, Møller Eiendom Holding AS, eies av familieselskapet Aars AS.

Møller Mobility Group AS er konsernets største kunde, og kjøp, utvikling, drift og salg av bileiendommer er en integrert del av virksomheten. Møller Mobility Group med datterselskaper står for 46 % av konsernets omsetning for 2023.

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

Det gjennomføres årlig en ekstern verdilvurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er hhv. Cushman & Wakefield og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje. Pr. 31. desember 2023 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 14,274 milliarder kroner, fordelt på følgende segmenter:



>>

<<

## Makroøkonomi og rammebetingelser<sup>1</sup>

Utviklingen i eiendomsmarkedet henger tett sammen med makrobidet. Det norske eiendomsmarkedet har i 2023 hatt krevende markedsforhold preget av høy inflasjon og stigende renter. Dette til tross ble økonomien i mindre grad påvirket, aktivitetsnivået forble høyt og arbeidsledigheten lav. Fastlandsøkonomien vokste med 1 %, selv om det på forhånd var spådd en nedgang i økonomien.

Transaksjonsmarkedet i Norge opplevde en betydelig nedgang, med et transaksjonsvolum på 57 milliarder NOK, det laveste siden 2013. Prime yield økte fra 3,75 % til 4,75 % i løpet av året, noe som reflekterer innvirkningen av stigende renter og mer restriktive finansinstitusjoner. Scenariet med «høyere renter lenger» førte til en mer avventende holdning fra investorsiden, med en merkbart forskjell mellom kjøpernes og selgernes verdsettelse, noe som bremsede transaksjonsaktiviteten.

Likviditeten i kontor- og handelssegmentene var rekordlav. Til tross for lav ledighet og sol- og levest i markedet, falt etterspørselen etter kontoreiendommer betydelig. Kontoreiendom utgjorde i 2023 28 % av samlet transaksjonsvolum, sammenlignet med ca. 45 % historisk. Handelssegmentet gikk enda dårligere, og utgjorde bare 9 % av volumet i 2023 – ned fra et gjennomsnitt på rundt 20 % året før, ettersom svakere forbrukerkjøpekraft påvirket omsetningsleie og dermed også investorinteresse. Logistikktoren skilte seg derimot positivt ut, og opprettholdt interessen fra internasjonale investorer og utgjorde 40 % av utenlandske investeringer i Norge i 2023.

Totalt sett klarte det norske eiendomsmarkedet seg relativt godt gjennom 2023 til tross for krevende makrosituasjon. Markedet var likevel preget av en betydelig nedgang i transaksjonsaktiviteten, labor interesse fra investorer og et skifte i segmentpreferanser fra kontor mot logistikkeiendommer.

Finansieringsmarkedet har i 2023 vært utfordrende for eiendomsaktørene. For å møte den kraftige pris- og inflasjonsveksten har Norges Bank hevet styringsrenten en rekke ganger fra 2,75 % ved inngangen av året til 4,50 % ved utgangen av 2023.

I takt med økt rentenivå har også bankenes kredittpåslag økt. Banken har blitt mer restriktive og legger større vekt på kontantstrøm og rentebetjeningsevne for å definere låneutmåling. Det er imidlertid vesentlige forskjeller mellom de ulike bankene. Der enkelte strammer inn sin utlånspraksis, ser andre sitt snitt til å tiltrekke seg attraktive kunder. Bankene søker uansett kvalitet, og industrielle eiendomselskaper med sterk balanse var fortsatt ansett som attraktive hos bankene i 2023.

Obligasjonsmarkedet har historisk utgjort ca. 20 % av det totale gjeldsmarkedet innen næringsøkonomi i Norge, noe som gjør obligasjonsmarkedet til en viktig finansieringskilde for eiendomssektoren. Dette markedet ble også kraftig påvirket av rentetøkningene i 2023. Flere eiendomsyndikater opplevde refinansieringsutfordringer som følge av vesentlig økt rentenivå og det var tilfeller av tvungne salg. Dette førte til lavere appetitt fra obligasjonsinvestorer som vurderte økt risiko for mislighold og som dermed reduserte i betydelig reduksjon i utstedte obligasjoner. Dette bidro til ytterligere etterspørsel etter bankfinansiering.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet var også det svenske eiendomsmarkedet utfordrende, preget av økonomisk nedgang og tilhørende endring i investeradferd. Svensk BNP falt med 0,6 %, arbeidsledigheten økte og real lønnsveksten var negativ. Transaksjonsvolumet i eiendomsmarkedet var 103,9 mrd. SEK – det laveste siden 2013, og det svakeste justert for inflasjon siden 2009. Høyt rentenivå og krevende finansieringsmarked dempet investorer etterspørsel etter næringsøkonomi. Enkelte eiendomsaktører hadde økonomiske utfordringer, noe som førte til porteføljesalg til

rabatterte nivåer som følge av dårlig finansiell soliditet.

Aktivitetsnivået i økonomien i de baltiske landene i 2023 var relativt sett bedre enn for de nordiske landene. Et sterkt arbeidsmarked bidro til å holde arbeidsledigheten nede og inflasjon viste en fallende trend. Transaksjonsmarkedet var sterkt, med et samlet volum på 785 mill. EUR, hvorav Litauen sto for 55 % og kontor utgjorde det største segmentet. Overordnet sett fungerer eiendomsmarkedene bra i disse landene, til tross for økonomiske utfordringer og geopolitisk uro.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2022 oppgis i parentes)

### Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 620,3 millioner kroner i 2023 mot 958,1 millioner kroner i 2022. I løpet av 2023 har det blitt ferdigstilt eiendomsprosjekter i Norge og Sverige, som har bidratt til økning i leieinntekter på 60,5 millioner kroner. I 2022 ble det innregnet 404,2 millioner kroner i gevinster fra salg av driftsmidler, mens det ikke har vært noen transaksjoner i 2023. Fravær av salg har netto medført en reduksjon i driftsinntekter på 337,8 millioner kroner fra 2022 til 2023. Årets vurdering av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen med 153,4 millioner kroner. Resultat fra tilnyttede selskaper ble i 2023 på -49,8 millioner kroner, påvirket av nedskrivninger av eiendomsporteføljen, mot 8,8 millioner kroner i 2022. Resultat etter skatt ble -210,5 millioner kroner i 2023 mot 418,7 millioner kroner i 2022.

### Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 167,2 millioner kroner (233,1 millioner kroner i 2022) mens konsernet hadde et driftsresultat på 58,6 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og

driftsresultatet er hovedsakelig relatert til av- og nedskrivninger, betalte skatter og normal tidsavgrensingsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på -426,6 millioner kroner (235,6 millioner kroner i 2022). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 96,0 millioner kroner, mot -424,6 i 2022. Pr. utgangen av 2023 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 68 millioner kroner, en reduksjon på 208,9 millioner kroner fra fjoråret.

### Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 5 116 millioner kroner per 31.12.2023, hvorav 4 866 millioner kroner er faste lån og 250 millioner kroner er konsernlåneramme. 533,8 millioner kroner av konsernets gjeld forfaller i løpet av det neste året. Konsernet har tilstrekkelig likviditet til å betjene løpende renter og avdrag og anses å ha en tilfredsstillende finansieringsstruktur. Refinansieringsrisikoen vurderes å være lav.

Ubenyttede kommitterte trekkrettigheter utgjorde 1 700 millioner kroner per 31.12.2023. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner. Det er ikke trukket på kassekreditt pr 31.12.2023.

Eiendomsfinansieringen er basert på flytende rente, noe som gjør at konsernet er utsatt for risiko knyttet til endringer i rentenivået i Norge og Baltikum. Denne risikoen kontrolleres ved at det inngås langsiktige rentebytteavtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2023 var 66 % av konsernets gjeld sikret med rentebytteavtaler. Risikoen er ytterligere redusert ved at det er inngått avtale om faste marginer på 89 % av utestående lån, i tillegg til at konsernet har etablert en konservativ og forsvarlig finanspolicy.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdjusterte belåningsgraden på 40 %.



Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes valutasikret ved at den tas opp i lokal valuta og/eller ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsvurderes løpende (mark-to-market). Ved årsskiftet var totalt sikret beløp under terminkontrakter 490 millioner svenske kroner; i tillegg til 8,6 millioner euro. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutasikret.

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

Per 31.12.2023 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 432 millioner kroner, tilsvarende 29,8 % av totalkapitalen. Konsernets verdjusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendomsmenes markedsverdier overstiger bokførte verdier.

#### Investeringer og salg

I det tilknyttede selskapet Digerneset Næringspark AS, hvor Møller Eiendom eier 50 % av aksjene, er det i løpet av året solgt 50 % av en tomt som er planlagt utviklet til en logistikkaiendom. Kjøper er fremtidig leietaker av bygget.

#### Møller Eiendom Holding AS

Mørselskapet, Møller Eiendom Holding AS, hadde totale driftsinntekter i 2022 på 59,7 millioner kroner (51,4 millioner kroner i 2021). Inntektene består hovedsakelig av utfakturert forvaltningshonorar til datterselskapene. Resultat etter skatt ble på 3,7 millioner kroner mot -10,1 millioner kroner i 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2023, og styret bek-

refter at denne forutsetningen er til stede for morselskapet og konsernet som helhet.

#### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde per 31.12.2023 45 ansatte, hvorav 17 kvinner. Møller Eiendom gjennomførte for femte år på rad medarbeidertilfredshetsundersøkelse i regi av Great Place To Work med gode resultater. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2023 var det totale sykefraværet på 1,8 % og det har ikke forekommet arbeidsulykker. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har videre som mål å sikre at det ikke forekommer diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstammning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne.

Møller Eiendom jobber bevisst med inkludering og samfunnsansvar. Siden 2020 har vi drevet bokkonseptet PiiR, som tilbyr utleieboliger med høy grad av servicetilbud og fellesskap for sine beboere. I 2023 tok vi samfunnsansvaret et steg videre og etablerte Medvind Eiendomsservice AS. I samarbeid med NAV har Møller-konsernet utviklet Medvind-metoden, et tilbud der mennesker, ofte uten fullført skolegang, får mulighet til faste, fulle stillinger og solid arbeidserfaring. I første omgang skal medarbeiderne i Medvind Eiendomsservice bidra med den daglige driften på eiendommene våre i Møllergata, Arne Garborgs plass, Harbitz Torg og Møller Eiendom sitt hovedkontor i Bygdøy Alle.

#### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEIDER

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskaps- og ledende styreansvarforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgjiver med solid rating. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuets tap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetinget handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan.

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

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter, og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) er tilgjengelig på selskapets hjemmeside, [www.mollerseiendom.no](http://www.mollerseiendom.no).

#### BÆREKRAFT OG YTRE MILJØ

Møller Eiendom påvirker det ytre miljø direkte og indirekte. Vi arbeider for å redusere miljøbelastningen fra vår eiendomsportefølje gjennom god planlegging av prosjekter, redusert energibruk, gode materialvalg, tilrettelegging for grønne mobilitetsløsninger og bruk av teknologi med lave eller ingen utslipp i vår prosjektgjennomføring.

I løpet av 2022 ble lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem innført i EU og Norge. Som selskap ønsker vi å være i forkant av nye krav og forventninger på bærekraftsområdet, og med bakgrunn i dette reviderte vi i 2021 våre miljø- og bærekraftsmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksomhet. Disse målene er videreført i 2023.

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50 % innen 2025 og 70 % innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de aktivitetene vi mener er i tråd med EU-taksonomien for eiendomsaktiviteter for våre heleide eiendommer. Av dette er prognosen for andelen aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi på 27,2 % av totale leieinntekter. Det må påpekes at bygninger med vern er holdt utenfor beregningen, med det grunnlag at vurderingskriteriene for denne kategori av bygninger er uklare eller umulige å møte.

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

I løpet av 2023 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Møller Bil har vi gjennomført en rekke energieffektiviserende tiltak i store deler av denne porteføljen. Vi har også arbeidet med ENCK tiltak i andre deler av porteføljen. Vi måler årlig reduksjon i energiforbruk i hele den norske eiendomsporteføljen. Bakgrunnen for den geografiske avgrensingen er utfordringer med tilgang på tilstrekkelig data, samt håndtering av datakvalitet. Resultatene for 2023 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 4,9 % sammenlignet med referanseåret 2021. Målet er en reduksjon på 10% innen utløpet av 2025.

Hvert år publiserer Møller Eiendom en bærekraftsrapport hvor vi i detalj redegjør for vår virksomhetsstyring, våre mål og våre resultater med hensyn på det ytre miljø. Rapportene er tilgjengelig fra:

<https://mollerseiendom.no/om-baerekraft/>

> 9

8 <

Oslø, 24. april 2024  
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Admincontrol

## List of Signatures

Page 1/1

### 2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hammerstad, Nina Kathrine	BANKID	2024-04-24 14:15 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2024-04-24 13:52 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID	2024-04-24 13:47 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID	2024-04-24 08:03 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2024-04-24 07:07 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2024-04-25 19:58 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID	2024-04-25 10:35 GMT+02
Møller, Harald	BANKID	2024-04-24 14:31 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 2FCAACE9095D340F8685A93E836028138

## FREMTIDIG UTVIKLING

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av forsiktig optimisme. Utsiktene for det norske eiendomsmarkedet i 2024 tyder på et år med gradvis gjenoppretting og normalisering av aktiviteten. Styrringsrenten forventes å ha nådd sitt toppunkt, med forventninger om fallende renter mot slutten av 2024 eller starten av 2025. Dette kan føre til bedre lånevilkår og gunstigere forhold i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2024 anslås til 80 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med foråret. Samlet sett forventes det norske eiendomsmarkedet å møte mer forutsigbarhet i 2024. Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med avtagende usikkerhet, kan bidra til et lysere utsyn for året som kommer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Møller Mobility Group leverte et resultat for skatt på 1,5 milliarder kroner i 2023, en nedgang fra rekordresultatet på 2,6 milliarder kroner i 2022. Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stagnerer markedet i 2023. Effekten av høy inflasjon, renteøkninger og økte avgifter dempet ordreinngangen gjennom året, slik at det ble et betydelig lavere nybilvolum. Samtidig har det vært god utvikling i bruktbil- og servicemarkedet. Møller Mobility Group forventer at situasjonen vil vedvare utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten. Møller Mobility Group har en meget god finansiell posisjon, en fremtidsrettet, bærekraftig strategi og en sterk organisasjon, og har dermed et godt utgangspunkt for å håndtere usikkerhetene knyttet til makroøkonomisk utvikling og konkurranse situasjon.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden etter 31. desember 2023 har selskapet solgt en tomt i Latvia i tillegg til at det er inngått budaksept om kjøp av en kontoreiendom i Møllergata i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

10 <

> 11



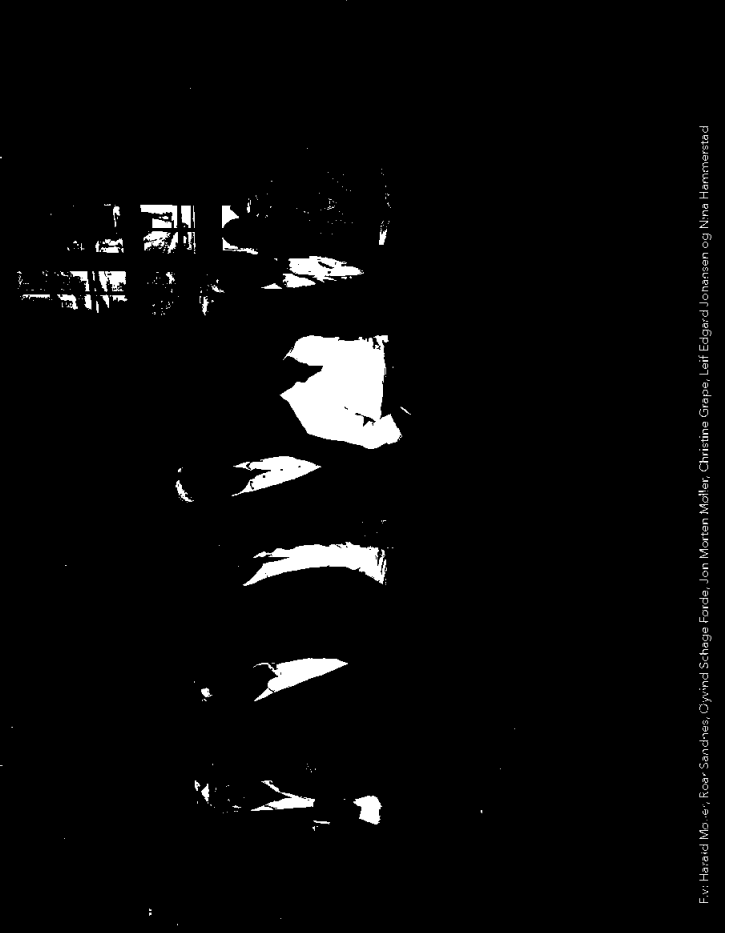
## Resultat - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2023	2022
<b>Driftinntekter</b>			
Lønnsinntekter	2	617 807	537 331
Gjennst ved salg av anleggsmidler (nta)		(14 394)	406 195
Andre driftinntekter		16 894	14 582
<b>Sum driftinntekter</b>		<b>620 307</b>	<b>958 108</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønns- og andre personalkostnader	3, 4	84 214	91 920
Avskrivninger	5	209 414	190 983
Neutskrivning / reversert neutskrivning	5	153 441	9 862
Andre driftskostnader	3, 6	114 613	103 977
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>561 682</b>	<b>396 742</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>58 626</b>	<b>561 366</b>
<b>Finansposter</b>			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	7	(49 821)	8 826
Netto rentinntekter / - kostnader fra nærtstående selskap		(2 192)	(981)
Finansinntekter	8	170 266	75 709
Finanskostnader	8	(404 429)	(215 456)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(286 176)</b>	<b>(131 902)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(227 550)</b>	<b>429 465</b>
Skatter		17 082	(10 729)
<b>Årsresultat</b>		<b>(210 468)</b>	<b>418 736</b>

&gt; 13

# Styret i Møller Eiendom



Fot: Harald Møller, Roar Sandnes, Øyvind Schjerve Forde, Jon Morten Møller, Christine Grepe, Laila Edgard Johansen og Nina Hammarsted



## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 549	6 750
Andre immaterielle eiendeler	5	2 298	3 064
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 847</b>	<b>9 813</b>
Tomt, bygg	5	7 245 319	7 108 756
Driftsløsøre, inventar, maskiner	5	60 424	65 024
<b>Sum værdige driftsmidler</b>		<b>7 305 742</b>	<b>7 173 780</b>
Investeringer tilknyttede selskap	7	390 418	440 240
Investeringer i aksjer og andeler	10	122 841	151 495
Andre fordringer	7	65 263	78 456
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>578 523</b>	<b>670 191</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 884 265</b>	<b>7 843 971</b>
Kundefordringer	11	48 214	27 353
Andre fordringer	12	148 056	74 155
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 270</b>	<b>101 508</b>
Bankinnskudd og kontanter	13	68 049	276 973
<b>Sum omlopsmidler</b>		<b>264 319</b>	<b>378 480</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 156 431</b>	<b>8 232 265</b>

## Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Akjeskapital	14, 15	26 317	26 317
Overskudd	15	592 268	592 268
Annens egenkapital	15	1 813 688	2 228 169
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 432 272</b>	<b>2 846 753</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	169 623	206 580
<b>Sum ansetninger for forpliktelse</b>		<b>169 623</b>	<b>206 580</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	4 571 148	3 873 389
Annens langsiktig gjeld		276	276
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 571 424</b>	<b>3 873 665</b>
Leverandørgjeld	18	56 526	44 614
Beløpbar skatt	9	3 316	4 752
Skyldige offentlige avgifter		14 245	9 243
Utbytte	15	225 000	280 000
Annens kortsiktig gjeld	19	150 218	103 455
Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner	17	533 807	861 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>983 112</b>	<b>1 303 267</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 724 159</b>	<b>5 385 512</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 156 431</b>	<b>8 232 265</b>



## List of Signatures

Page 1/1

### 2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf

Name	Method	Signed at
Hammerstad, Nina Kathrine	BANKID	2024-04-24 14:15 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2024-04-24 13:52 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID	2024-04-24 13:47 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID	2024-04-24 08:03 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2024-04-24 07:07 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2024-04-25 19:58 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID	2024-04-25 10:35 GMT+02
Møller, Harald	BANKID	2024-04-24 14:31 GMT+02

## Kontantstrømpoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatter		(227 550)	429 464
Avskrivninger / nedskrivninger	5	362 854	200 845
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	10	47 169	
Gjennskrevet salg av anleggsmidler		14 394	(406 195)
Periodens betalte skatt	9	(23 253)	(16 063)
<b>Egenfinansiering</b>		<b>173 613</b>	<b>208 052</b>
Endring kundeordringer		(20 861)	46 976
Endring leverandører		11 912	(23 253)
Resultat fra investering i TS	7	49 821	(8 826)
Endring andre tidsavgrensingsposter		47 257	10 202
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>167 229</b>	<b>233 151</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(452 121)	(617 580)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		2 467	856 160
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer og TS	7, 10	(18 515)	(71 971)
Utsatt utbytte fra TS	7		27 923
Tilskubestilt kapital fra TS	7		47 077
Utbetaling av lån til TS		(5 630)	(10 750)
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler			4 750
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>		<b>(473 799)</b>	<b>235 609</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>			
Innbetalinger ved oppbøt av ny langsiktig gjeld	17	1 240 000	6 530
Innbetalinger ved oppbøt av ny kortsiktig gjeld			227 600
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(2 250)	(183 645)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld	15	(280 000)	(200 000)
Avgitt utbytte		(861 738)	(275 070)
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>		<b>96 012</b>	<b>(424 585)</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		1 633	3 466
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		<b>(210 557)</b>	<b>44 176</b>
Likviditetsbeholdning 01.01		276 972	229 331
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>68 049</b>	<b>276 973</b>
Spesifisasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	13	68 049	276 973
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>68 049</b>	<b>276 973</b>

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 2FCACE90950340FR885A93E83802813B

## Note 1 Regnskapsprinsipper - Konsern

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

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

### Eliminering av interne transaksjoner

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

### Eliminering av aksjer i datterselskaper

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

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

### Avhendning av datterselskaper

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

### Omregning av utenlandske datterselskaper

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

### Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

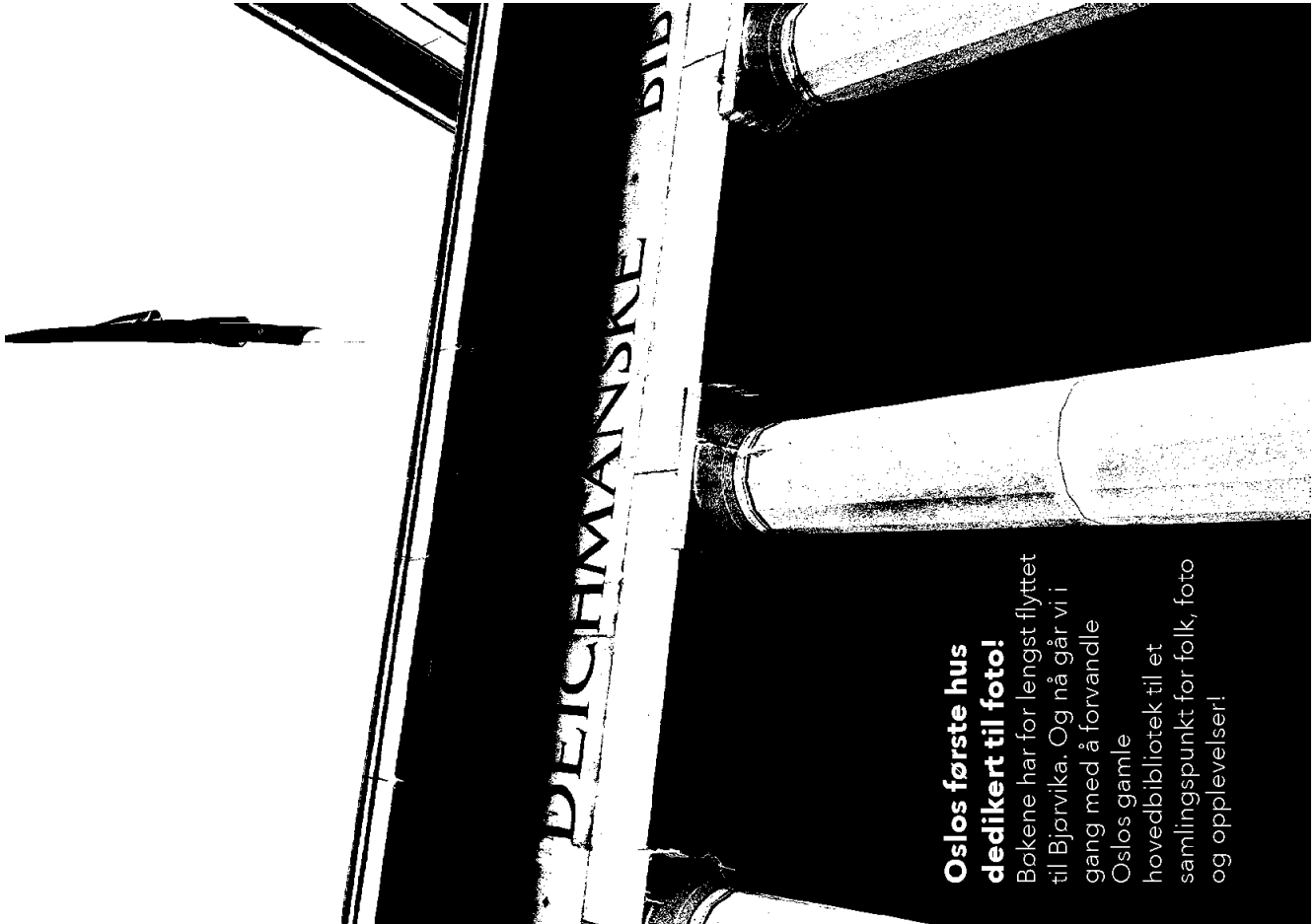
Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

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

### PERIODISERINGS-, KLASSIFISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

#### Grunnleggende regnskapsprinsipper

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



### Oslos første hus dedikert til foto!

Bøkene har for lengst flyttet til Bjorvika. Og nå går vi i gang med å forvandle Oslos gamle hovedbibliotek til et samlingspunkt for folk, foto og opplevelser!



## Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

## Estimater

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

## Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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

## Vedlikehold/påkostning

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

## Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler

Variere driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære

avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Byggegjeldsrensninger som påløper i byggeperioden aktiveres.

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

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

## Aksjer og andeler

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

## Kundefordringer og andre fordringer

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

## Skatter

Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessig verdi samt skattemessig underskudd til fremføring. Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettføring. Ved endret skat-

tesats påfølgende år, legges ny skattesats til grunn for beregning av utsatt skatt. Gjeldende skattesats i Norge er 22 %.

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

## Pensjoner

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

## Finansielle instrumenter

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

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

## Utenlandsk valuta

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

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

Ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2023 er balanseposter i SEK og EUR omregnet til sluttkurs 31.12, mens resultatposter i SEK og EUR er omregnet til månedlige snittkurs.

## Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likviditeter omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (pengemarkedsfond) og trukket kassekreditt. Netto renter er klassifisert under operasjonelle aktiviteter.

## Noter - Konsern

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

### Note 2 - Driftsinntekter

2023 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utvikling, tomte og bolig	Holdingselskap / allmenninger	Sum konsern
Leieinntekter	282 667	16 405	207 112	53 079	22 797	35 747	617 807
Gjennvinn ved salg (netto)		(8 424)	(2 524)			(3 445)	(14 394)
Andre inntekter	818	355	3 761	22	74	11 864	16 894
<b>Driftsinntekter</b>	<b>283 485</b>	<b>16 759</b>	<b>202 449</b>	<b>50 577</b>	<b>22 871</b>	<b>44 166</b>	<b>620 307</b>

2023 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltiltutt	Sum konsern
Leieinntekter	526 961	64 162	26 683	617 807
Gjennvinn ved salg (netto)	(14 394)			(14 394)
Andre inntekter	16 844	39	11	16 894
<b>Driftsinntekter</b>	<b>529 412</b>	<b>64 201</b>	<b>26 695</b>	<b>620 307</b>

2022 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utvikling, tomte og bolig	Holdingselskap / allmenninger	Sum konsern
Leieinntekter	221 956	17 589	184 680	51 494	20 448	41 164	537 331
Gjennvinn ved salg (netto)	84 715	4		4		321 476	406 195
Andre inntekter	486	44	1 225	13	761	12 053	14 582
<b>Driftsinntekter</b>	<b>307 157</b>	<b>17 632</b>	<b>185 905</b>	<b>51 512</b>	<b>21 209</b>	<b>374 693</b>	<b>958 108</b>

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

&gt; 23

## Deich lyser i rødt over byen

Som et tegn på hva som er  
i vente når fotohuset Deich  
åpner i 2027



## Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2023	2022
Lønninger	54 270	65 589
Arbidsgevavgift	14 766	12 285
Pensjonskostnader	15 617	3 862
Andre personalkostnader	(439)	10 184
<b>Sum</b>	<b>84 214</b>	<b>91 920</b>

Gjennomsnittlig årsverk 42,0 38,8

### Honorarer til revisor (ekskl. mva)

	2023	2022
Revisjon*	1 922	2 458
Andre attestasjonstjenester	146	274
<b>Sum</b>	<b>2 067</b>	<b>2 732</b>

\* Revisjonshonorarer inkluderer ikke honorarer til tilknyttede selskaper.

Yrkeser til ledende personer - 2023	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse	Syrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	5 020	2 936	147	1 649	3 643	9 752
Styret					3 643	3 643
<b>Sum</b>	<b>5 020</b>	<b>2 936</b>	<b>147</b>	<b>1 649</b>	<b>3 643</b>	<b>13 394</b>

\* Bonus utbetalt i 2023 knytter seg til oppnådd resultat 2022.

Administrerende direktør har 0,25 % eierandel i Mellor Mobility Group M AS.

I Mellor Eiendom M AS har administrerende direktør en eierandel på 0,26 %.

De er etablert bonusordninger hvor utbetalingsstørrelse wharvner av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har påviss vilker rett til 18 måneders stillerinn.

Yrkeser til ledende personer - 2022	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtgjørelse	Syrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	4 799	3 500	134	562	3 969	8 994
Styret					3 969	3 969
<b>Sum</b>	<b>4 799</b>	<b>3 500</b>	<b>134</b>	<b>562</b>	<b>3 969</b>	<b>12 964</b>

\* Bonus utbetalt i 2022 knytter seg til oppnådd resultat i 2021.

Administrerende direktør har 0,25 % eierandel i Mellor Mobility Group M AS.

I Mellor Eiendom M AS har administrerende direktør en eierandel på 0,45 %.

De er etablert bonusordninger hvor utbetalingsstørrelse wharvner av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har påviss vilker rett til 18 måneders stillerinn.

## Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innkuddsordning. Innskuddsordningen kostrederes fortløpende i regnskapsåret ved at konsernet tilbakebetaler til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom løv og høy speresats er ved 7,1 G (G = Folketrygdens grunnbeløp). I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utreparasjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke inplussoppbygging, og det er dermed ingen fremtidig forpliktelse knyttet til utfore- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LOVHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livsløst tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen politisk meling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innkuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetaling kostrederes fortløpende og ingen avsetninger foretas i regnskapsåret.

Pensjonskostnad	2023	2022
Innkuddspensjon	3 879	3 103
AFP-ordning	851	759
<b>Samlende pensjonskostnader</b>	<b>4 730</b>	<b>3 862</b>

## Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

2023	Biler, maskiner og inventar	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
Anskaffelseskost 01.01	98 379	7 044 907	1 410 070	164 121	4 376	8 721 852
Omregningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	110	53 622	22 397	(4 670)		71 489
<b>Juvert anskaffelseskost 01.01</b>	<b>98 489</b>	<b>7 098 529</b>	<b>1 432 467</b>	<b>159 451</b>	<b>4 376</b>	<b>8 793 311</b>
Tilgang ved oppkjøp i år		60				60
Tilgang	14 308	287 376	5 787	146 015		453 486
Angang	(9 691)	(24 839)	(4)			(34 534)
Omregningsdifferanser på tilgang/avgang		2 085		(22)		2 063
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>103 106</b>	<b>7 363 211</b>	<b>1 438 250</b>	<b>305 444</b>	<b>4 376</b>	<b>9 214 387</b>
Akkumulert avskrivninger 01.01	33 355	1 437 332	73 010		1 312	1 545 009
Omregningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	80	7 586	7 096			14 762
<b>Juvert av og nedskrivning 01.01</b>	<b>33 435</b>	<b>1 444 917</b>	<b>80 106</b>	<b>1 312</b>	<b>1 545 009</b>	<b>1 599 770</b>
Tilgang akk avskrivninger	4 344	(2 919)				1 426
Angang akk avskrivninger/nedskrivninger	(4 343)	(13 330)				(17 673)
Omregningsdifferanse tilgang/avgang		(75)				(76)
Årets nedskrivning	49 251	105 438				154 688
Årets reversering av tidligere års nedskrivning	(1 248)					(1 248)
Årets avskrivning	13 590	195 000	58		766	209 414
Omregningsdifferanser på av- og nedskrivninger	1	33	11			45
<b>Avskrevet 31.12</b>	<b>42 682</b>	<b>1 680 140</b>	<b>181 447</b>	<b>2 078</b>	<b>1 906 347</b>	<b>2 078</b>
<b>Balkert verdi 31.12</b>	<b>60 424</b>	<b>5 683 072</b>	<b>1 256 803</b>	<b>305 444</b>	<b>2 298</b>	<b>7 308 040</b>
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 år				10 år



## Note 6 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2023	2022
Kostnader driftsmidler (bussleie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	39 099	44 263
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	75 515	59 714
<b>Sum</b>	<b>114 613</b>	<b>103 977</b>

## Note 7 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskaps navn	Sjømenn- andel / andel	Baldert verdi 01.01.2023	Tillegg/ avgang Balans	Resultatandel etter skatt 2023	Avskrivning merverdi	Motst utbytte	Baldert verdi 31.12.2023
Digerneset Næringspark AS, Ålesund	50%	176 978	12 714	(1 966)			87 726
Fåbro Eiendom AS, Oslo	50%	8 304	735				9 039
Vindia Property Holding AS**	60%	95 342	269				95 611
Hambroallen Bolig AS, Oslo *	50%	207	(207)				
Resuland Byråsenter AS, Lillehammer	31,5%	39 576	(3 491)				36 085
Malo Holding AS	50%	33 467	(4 793)	(19 857)			8 817
M37 Holding AS	50%	86 365	(47 233)	14 146	(137)		53 140
<b>Sum</b>		<b>440 239</b>	<b>(52 026)</b>	<b>4 308</b>	<b>(2 103)</b>		<b>390 418</b>

### Andre fordringer

Andre fordringer	180
Malo Holding AS	13 271
M37 Holding AS	4 981
Mano Pizza	4 297
Periodiserte meglerkostnader	13 639
Periodisert leierabat - langiktig andel	28 895
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>65 263</b>

\* Privatrettslig fordring på mellomige boliger i regi av 2018-2020.  
 \*\* Eiendel i Vindia Property Holding AS er 40 %, men på bakgrunn av aksjonæravtalen har konsernet ikke bestemmende innflytelse. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

## Note 8 - Andre finansinntekter og finanskostnader

Andre finansinntekter	2023	2022
Renteinntekter	7 957	6 652
Annen rentekostnad	(199 109)	(143 249)
Valutatap, netto	15 075	8 333
Garantiportasjon synkalisert	(12 502)	(11 333)
Andre finanskostnader	(129)	(137)
Nettskiving Finansielle anleggsmidler	(45 053)	
<b>Sum netto finanskostnader</b>	<b>(234 142)</b>	<b>(139 747)</b>

## Note 9 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2023	2022
Resultat før skattekostnad	(227 850)	429 465
Betalbar skatt Norge	69	4 726
Betalbar skatt utlandet	20 939	1 662
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>21 007</b>	<b>6 387</b>
Endring i utsatt skatt	(38 090)	4 341
<b>Skattekostnad</b>	<b>(17 082)</b>	<b>10 729</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>(210 469)</b>	<b>418 736</b>

Effektiv skattesats	7,51%	2,50%
22 % av resultat før skattekostnad	(50 062)	94 482
Faktisk skattekostnad	(17 082)	10 729
Avvik skattekostnad	<b>(32 980)</b>	<b>83 753</b>

Permanente forskjeller	6 274	2 960
Gjennv. tap avbjer og utbytte 3 %	1 304	(89 213)
Resultat i IS	10 961	(1 942)
Avskrivning merverdi/byggs/goodwill	15 342	5 601
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(900)	(1 459)
Feil i fjor	3	292
Øvrige poster	(7)	7
<b>Sum</b>	<b>32 980</b>	<b>(83 754)</b>

### Skatt i balansen

Verd beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12.

Poster med midlertidige forskjeller	2023	2022
Kunder og andre fordringer	(2 531)	(931)
Varige driftsmidler	714 785	785 908
Kortiktig og langiktig gjeld	(58 894)	(54 986)
Regnskapsmessig avsetninger		(9 088)
Gjennv. og tapskonto	69 002	90 149
Utenlandske til fremføring	(13 431)	(12 907)
Avskrevet rentefradrag til fremføring	(6 119)	(6 119)
Latent utbytte skat - Estland og Latvia	33 303	105 415
<b>Sum gjennv. utsatt skatt</b>	<b>736 116</b>	<b>897 440</b>

Norge 22 %	161 297	182 226
Sverige 21,4 %	(3 665)	(4 814)
Litauen 15,0 %	(1 885)	(1 936)
Latvia 25%	8 326	7 110
Estland 25 %		19 244
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>164 073</b>	<b>201 830</b>

Balansført utsatt skatt skattefordel	(5 549)	(6 750)
Balansført utsatt skatt gjeld	169 623	208 580
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>164 073</b>	<b>201 830</b>

Utsatt skatt er i balansen medtatt netto innen de ulike skattekonsen.



## Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer	2023	2022
Til gode meivordavgift	25 822	27 826
Forkjudd/betalte kostnader	121 456	42 256
Andre korrigerende fordringer	775	4 072
<b>Sum</b>	<b>148 056</b>	<b>74 156</b>

## Note 13 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på trossett 68,05 millioner kroner. Konsernet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 13,35 millioner kroner. Harbiz Service AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 0,15 millioner kroner. Medvind Eiendomservice AS har stillet garanti for skyldig skatteuttak med 0,3 millioner kroner.

## Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

### Aksjeutbytte

\* Aksjer har rett til preferert utbytte på 5 mill. kr. som skal betales av Møller Mobility Group AS og Møller Eiendom Holding AS.

\* A- og B-aksjer har lik rett til utbytte per aksje for utbytte uten preferert utbytte.

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

## Note 15 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern 2023	Aksjer- kapital	Overkurs	Annenn egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	26 317	592 268	2 310 211	2 928 795
Korreksjon tidligere år*			(82 042)	(82 042)
Egenkapital 01.01 etter korreksjon	26 317	592 268	2 228 169	2 846 753
Omregningsdifferanser i år			20 987	20 987
Avsett utbytte			(225 000)	(225 000)
Årets resultat			(210 468)	(210 468)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>1 813 686</b>	<b>2 432 272</b>

I 2023 er det evdøkket en feil i inntektsfor resultatdelen fra tilknyttede selskaper i 2021 på 82 mill. kr i forbindelse med fastsettelse av utbytte ved salg av den underliggende eiendommen i det tilknyttede selskapet Vindis Property Holding AS tidligere Gardermoen Log Invest Holding AS). Sammenligningstallene for 2022 er omarbeidet ved reduksjon av bokført verdi av aksjer i tilknyttede selskaper og annen egenkapital med 82 mill. kr. Korreksjonen har ingen konsekvens for resultatet.

## Endring utsett skatt i balansen fremkommer som følger:

	2023	2022
Utsett skatt 01.01	201 831	194 659
Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskaper m.m.		1 488
Kursjustering	333	1 342
Årets endring utsett skatt	(38 090)	4 341
<b>Utsett skatt netto 31.12</b>	<b>164 073</b>	<b>201 830</b>

## Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2023	2022
Betalbar skatt	21 007	6 387
Skatt vedrørende tidligere år og forskuddsbetalt skatt utfinansiert	(20 656)	(3 804)
Eiendomsrett	2 965	2 169
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>3 316</b>	<b>4 752</b>

## Note 10 - Investering i aksjer og andeler

Selskapsnavn	Stammesanddel / andeler	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2023	Tilgang/avgang	Nedskrivning/reversering	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2023
<b>Fonde- og selskapsinvestering</b>							
UREM Real Estate Fund I AS (Ursus)	0,74%	150 000	13 085		(2 105)		10 980
Willog Holding AS	5,00%	356 353	27 350	8 025	(644)		34 731
Star-Orto Eiendom Holding AS	2,6%	630 000	63 000	(33 720)			29 280
Trendheim Areal Invest AS	2,00%	17 432	17 432	(4 602)			12 830
REO Fund I AS	2,10%	86 463	8 270	553	(1 612)		7 211
<b>Venture-investeringer</b>							
Flett Fund T AS			2 500		(2 500)		0
Conastig AS	3,10%	426	5 000				5 000
Modulize AS	3,91%	222 340	2 997	1 099			4 095
Sirk AS (Sirklen)	6,80%	278	2 002				2 002
Mash Community AS (MESH)	6,07%	9 931	9 860				9 860
Sunday Power AS	1,75%	659		2 999			2 999
Eycon	0,55%	1 410 497		1 171	(625)		546
Flett Skip AS				1 361	(1 361)		0
Realty A	0,79%	493		1 001			1 001
RB Technologies	0,48%	63		2 306			2 306
<b>Sum</b>			<b>151 495</b>	<b>18 515</b>	<b>(47 169)</b>		<b>122 841</b>

Møller Eiendom Norge AS har en ikke bokført forpliktelse overfor RED Fund T AS på MNOK 6,18. Dette er kommentert, men ikke trukket.

## Note 11 - Kundefordringer

	2023	2022
<b>Kundefordringer</b>		
Kundefordringer øvrige selskaper i samme konsern (Aars konsern)	37 010	12 582
Kundefordringer øvrige	14 310	16 260
Avsetning tap på fordringer	(3 106)	(1 469)
<b>Sum</b>	<b>48 214</b>	<b>27 353</b>



## Note 16 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2023	2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	5 104 955	4 734 592
<b>Bokført verdi av eiendeler med pantstillelser:</b>		
Bygninger og tomter	6 612 374	6 297 190
<b>Sum</b>	<b>6 612 374</b>	<b>6 297 190</b>

Land/eggsjefakt område	2023	2022
Norge	5 645 463	5 498 435
Sverige	769 832	622 748
Balikum	197 088	176 007
<b>Sum</b>	<b>6 612 374</b>	<b>6 297 190</b>

Konsernet har stilt eiendommer som pantstillelser for hele den rentebærende gjelden på MNOK 5 117 pr 31.12.2023 (MNOK 4 735 pr 31.12.2022). Møller Eiendom Holding har i tillegg en kassakreditt på MNOK 100 pr 31.12.2023 (MNOK 100 pr 31.12.2022) som er sikret ved solidariskvar (konsernkontoordning). Pr 31.12.2023 var kassakredittsummen ubenyttet, noe den også var pr 31.12.2022. Trekk i valuta i konsernkontoordningen var MNOK 0 pr 31.12.2023 (MNOK 0 pr 31.12.2022).

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

Konsernet er finansiert gjennom en kombinasjon av faste langsiktige lån og lånøremmer, oppsummert som følger:

Rentebærende gjeld - 31.12.2023	Faste lån	Trekk på kommittert låneramme	Bygglånsramme	Trekk på valutakassakreditt	Trekk i valuta-konsernkonto	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	533 807					533 807
Langsiktig rentebærende gjeld	4 321 148	250 000				4 571 148
<b>Sum</b>	<b>4 854 955</b>	<b>250 000</b>				<b>5 104 955</b>

Forfall	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Trekk på valutakassakreditt	Trekk i valuta-konsernkonto	Sum
Forfall under 1 år	533 807					533 807
Forfall mellom 1 og 5 år	4 321 148	250 000				4 571 148
<b>Sum</b>	<b>4 854 955</b>	<b>250 000</b>				<b>5 104 955</b>

Kommittert låneramme	4 854 955	1 500 000	350 000	100 000		6 804 955
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 250 000	350 000	100 000		1 700 000

Rentebærende gjeld - 31.12.2022	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Trekk på valutakassakreditt	Trekk i valuta-konsernkonto	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	861 203					861 203
Langsiktig rentebærende gjeld	3 873 389					3 873 389
<b>Sum</b>	<b>4 734 592</b>					<b>4 734 592</b>

Forfall	Faste lån	Kommittert låneramme	Bygglånsramme	Trekk på valutakassakreditt	Trekk i valuta-konsernkonto	Sum
Forfall under 1 år	861 203					861 203
Forfall mellom 1 og 5 år	3 873 389					4 734 592
<b>Sum</b>	<b>4 734 592</b>					<b>4 734 592</b>

Kommittert låneramme	4 734 592	1 500 000		100 000		6 334 592
Ubenyttet kommitterte lånerammer*		1 500 000		100 000		1 600 000

Alle konsernets lån ligger i morselskapet Møller Eiendom Holding AS, bortsett fra detterselskaper i Balikum, som er finansiert med separate partelån med garanti fra morselskapet.

Majoriteten av konsernets gjeld har forfall mer enn ett år frem i tid. Refinansieringsrisikoen anses som lav. For låneene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedtattende gjeldsandel og rentedeckringsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt pr 31.12.2023.

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

**Kredittrisiko**  
Møller Eiendom har betydelige leierinntekter fra enkelte selskaper. Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å overholde leiekontraktene. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering på leietagere. Historisk har tep på krav vært lave.

**Likviditetsrisiko**  
Møller Eiendom opererer i en kapitalkrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefolje er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leierinntekter dekker kostnader med god margin. Møller Eiendom Holding AS går ikke inn i nye prosjekter uten at finansiering er øklart på forhånd. I tillegg har selskapsubnyttede kommitterte trekkrammer for å sikre tilgang på finansiering når behov oppstår. Likviditetsrisikoen anses derfor som lav.

**Renterisiko**  
Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskaps gjeld har flytende rente.

Selskaps finansiering er basert på flytende rente. Det er inngått rentesikringsavtaler hvor Møller Eiendom Holding AS har byttet flytende rente mot fast rente. Dette er gjort for å sikre mer stabile rentebetalinger over flere år. Konsernet praktiserer sikringsbokføring i henhold til norsk standard for finansielle eiendeler og forpliktelser, og anvender et prinsipp der markedsværdien av den været ikke balanseføres og endring i markedsværdi ikke resultatføres. Tidspunkt for fastsettelse av det flytende rentesementet i sikringskontraktene er tilpasset nullringene av underliggende lån. Avslutning er inngitt med den hensikt å løpe til forfall. Differansen mellom fast og flytende rente gjøres opp for hver periode og periodiseres over renteperioden. Pr 31.12.2023 sikret rentesikringsværdien 66 % av selskaps utstående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 3,0 % med renteredusjon på 4,5 pr. pr. 31.12.2023. Det er i 2023 aktivert bygglånsrenter på totalt MNOK 9,6, hvorav MNOK 4,6 gjelder norske detterselskaper, MNOK 3,2 gjelder Balikum og MNOK 3,2 er aktivert i svenske selskaper. I 2022 ble det aktivert bygglånsrenter på til sammen MNOK 6,5).

**Rentederivater**  
Under følger en oppsummering av selskaps rentesikringskontrakter pr 31.12.2023. Samtlige rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2023
Møller Eiendom Holding AS*	3 400 000	NOK	2,12 %	6,7 år	198 989

**Valutarisiko**  
Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baliske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske detterselskaperne gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes sikret ved et lokalt gjeld tas opp i lokal valuta og ved bruk av terminkontrakt ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsføres løpende (merket-to-marked). Ved ånskrifte var totalt sikret beløp henholdsvis MSEK 480 og MEUR 5,9 med terminkontrakt, og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 8. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet pr 31.12.2022.

Motpart	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Slutt dato	Markedsverdi 31.12.2023
Nordea	FX Swap	SEK	490 000	1 026	31/01/2024	8 540
Nordea	FX Swap	EUR	8 600	11 707	31/01/2024	4 207
					<b>Markedsverdi totalt</b>	<b>12 747</b>

## Note 18 - Nærstående parter

Møller Eiendom Holding sin hovedsakeligste er Aurs AS. Konsernet Møller Eiendom har betydelige leiekontrakter med bilforhandlere i Konsernet, importer samt holdingselskaper i Norge. Leiekontraktene gjelder for perioder fra 3 til 15 år og inndekkes av gjeldende lepende. Videre kjøper Konsernet administrative tjenester av ulike selskaper i Aurs-Konsernet.

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonstyp	2023	2022
Møller Mobility Group og øvrige holding i Aurs-Konsernet	Leieinntekter - eiendom	288 005	225 538
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, andel konsalkieming-program, post og innkjøp	27	189
Møller-Synergi AS	Kjøp av regnskaps tjenester med mer	2 974	2 834
Møller Digital AS	Kjøp av IT/teledom tjenester	62	248
Fordringer på nærstående parter:			
Møller Mobility Group og øvrige i Aurs-Konsernet	Kundefordringer	37 010	12 562
M37 Holding AS	Langsiktig lån	4 981	4 677
Malko Holding AS	Langsiktig lån	13 271	7 641
Møller Mobility Group og øvrige i Aurs-Konsernet	Leverandørgjeld	1 865	5 875

## Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Pålepte renter	36 432	23 044
Pålepte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	81 366	53 509
Feriepenger og pålept lønn	7 754	13 326
Annen kortsiktig gjeld	24 665	13 576
<b>Sum</b>	<b>150 218</b>	<b>103 455</b>

## Note 20 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har ingen betydelige transaksjoner i 2023.

Konsernet har i 2022 solgt følgende selskap:

Selskap	Salgstidspunkt	Vedlegg aksjer	Vedlegg eiendomsverdi	Gjavnstesp (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Differensresultat innregnet i eierperioden
Blittveien 6	31/01/2022	202 075	265 000	119 435	932	(524)	408
Lønningstunet 22 Eiendom AS	31/01/2022	389 165	485 000	199 114	1 737	(864)	873
UAB Futura 31	21/04/2022	5 530	5 500	2 747	53	(201)	(148)
Kungsgaten 74 og 103 Uppsalb	30/06/2022	165 041	176 562	89 225	3 396	(56 048)	(52 652)
<b>Sum</b>	<b>761 811</b>	<b>932 062</b>	<b>410 521</b>	<b>6 118</b>	<b>(57 637)</b>	<b>(51 519)</b>	

Konsernet har i 2022 kjøpt følgende eiendomselskaper:

Selskap	Eierandel	Kjøptidspunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eiendomsverdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Driftskostnader innregnet i eierperioden	Differensresultat innregnet i eierperioden
Kokstadveien 31A AS	100%	04/01/2022	44 340	46 500	1 915	(3 456)	-1 541
Draimnaveien 35 AS	100%	11/02/2022	116 547	170 000	5 472	(4 346)	1 127
Lufthavnveien 41 AS	50%	15/06/2022	37 761	41 000	820	(3 066)	-2 246
<b>Sum</b>			<b>198 649</b>	<b>257 500</b>	<b>8 208</b>	<b>(10 867)</b>	<b>(2 659)</b>

Konsernet har investert totalt MKOK 343 i aksjene i eiendomsportefolje hvorav MKOK 159 kjøper seg til fordelgullaksen av nye bilkøkket i Sverige, og MKOK 103 kjøper seg til fordelgullaksen av byggprosjekt i Afrika-regionen 11.



## Note 21 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31. desember 2023 har selskapet solgt en tomt i Lutvå i tillegg til et det er inngått budektept om kjøp av en kontorleierom i Møllergate i Oslo. For øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2023 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

## Note 22 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten bli et avhengig av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for utarbeidelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av forsiktig optimisme.

Usiktene for det norske eiendomsmarkedet i 2024 tyder på et år med gradvis gjenoppretting og normalisering av aktiviteten.

Smløst sett forventes det norske eiendomsmarkedet å møte mer forutsigbarhet i 2024.

Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med øyeblikkelige usikkerheter, kan bidra til et lysere utsyn for året som kommer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforholdene utgjør en betydelig del av selskapets leietekster. Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stoppete markedet i 2023.

Møller Mobility Group forventer at situasjonen vil vedvare utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten.

Styret ønsker at det fremlegte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

## Resultat - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2022
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>		
Andre driftsinntekter	2	51 397
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Lønns- og andre personalkostnader	3, 4	95 707
Avskrivninger	5	4 365
Andre driftskostnader	6	32 039
<b>FINANSPOSTER</b>		
Inntekter på investering i datterselskaper	7	119 088
Netto renteinntekter / kostnader fra foretak i samme konsern	8	93 701
Finansinntekter	9	57 008
Finanskostnader	9	(200 505)
<b>Skatter</b>	10	1 346
Disponering i Møller Eiendom Holding AS:		
Avsatt utbytte		225 000
Overført til / fra annen egenkapital		(221 263)
Dispositnet		3 737
		(290 077)
		(10 077)



## Balanse pr 31.12 - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner		2022
<b>MØLLER EIENDOM HOLDING AS</b>		
<b>EIENDELER</b>		
Andre immaterielle eiendeler	5	3 064
<b>Anlegg under utførelse</b>		
Driftsøstø, inventar, maskiner	5	14 808
<b>Investering i datterselskap</b>		
Lån til konsernselskap	7	2 503 971
Andre langsiktige fordringer	8	3 546 582
	11	19 089
<b>Kundefordringer</b>		
Andre fordringer	11	963
Fordringer på konsernselskap	8	3 086
Bankinnskudd og kontanter	12	140 094
		183 026
<b>EGENKAPITAL</b>		
Aksjekapital	13, 14	26 317
Overkurs	14	592 268
Annen egenkapital	14	238 518
<b>GJELD</b>		
Utsatt skatt	10	2 879
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		
Gjeld til konsernselskap	15	3 795 000
	8	558 905
<b>Leverandørgjeld</b>		
Skyldige offentlige avgifter	16	2 907
Ubytte	15	7 863
Annen kortsiktig gjeld	16	280 000
Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner	15	55 231
Gjeld til konsernselskap	8	855 000
		1 793

**2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf**

Name	Method	Signed at
Hammerstad, Nina Kathrine	BANKID	2024-04-24 14:15 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2024-04-24 13:52 GMT+02
Røsje, Andreas Juli	BANKID	2024-04-24 13:47 GMT+02
Sandnes, Roar	BANKID	2024-04-24 09:03 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2024-04-24 07:07 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2024-04-25 19:58 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID	2024-04-25 10:35 GMT+02
Møller, Harald	BANKID	2024-04-24 14:31 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
 External reference: 2FCACE3003D349F6885A39E63802E13B



## Note 1 Regnskapsprinsipper - Morselskap

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

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

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

**Aksjer og andeler**  
Aksjer i datterselskaper av strategisk karakter og andre langsiktige investeringer klassifiseres som anleggsmidler og regnskapsføres til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i samme år som gjivende selskap foretar avsetningen. Utbytte fra øvrige selskaper inntektsføres når utbytte utbetales.

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

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

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

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

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**  
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære av-

## Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skatter		(11 423)
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	7	(119 088)
Avskrivninger / nedskrivninger	5	4 365
Gjennskaffelse / salg av anleggsmidler / selskap		200
Egenfinansiering		(125 946)
Endring kundefordringer		(963)
Endring leverandørdel		579
Endring andre poster		12 400
		<b>67 165</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER</b>		
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(14 283)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		8 363
Utbetaling ved oppgjør av fordring på konsernselskap		426 198
		<b>420 278</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	15	6 530
Nedbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		227 600
Nedbetaling av langsiktig gjeld		1 757
Gjeld til konsernselskap		(200 000,00)
Utbetaling av utbytte	14	(275 070)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		
		<b>67 165</b>
<b>Endring i likviditet gjennom året</b>		
Likviditetsbeholdning 01.01		115 861
		<b>183 026</b>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:		
Betalingsmidler	12	183 026



BALDERS GATE 30  
BALDERS GATE 30

**Nå bygges Balders Plass på Frogner!**  
Midt på beste Frogner går vi nå i gang med byggingen av Balders Plass. Rivingen av den gamle bensinstasjonen har startet og nå settes spaden i jorden for prosjektet.

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

Utsatt skatt på skatteøkende midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskap inngreges, med unntak av når det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reversere i uoverskuelig fremtid.

#### **Pensjoner**

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

#### **Finansielle instrumenter**

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

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

#### **Utenlandsk valuta**

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

#### **Kontantstrømpoppstilling**

Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likvid- er omfatter kontanter, bankinnskudd, finansin- vesteringer (penge-markedsfond) og trukket kassekreditt.

## Noter - Morselskap

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

### Note 2 - Driftsinntekter

Andre driftsinntekter	2023	2022
Disponenthonorer	49 309	42 320
Gjennomsatt salg av anleggsmidler	1 000	200
Andre driftsinntekter	9 371	8 877
<b>Sum</b>	<b>59 681</b>	<b>51 397</b>

Av disponenthonoreret er 0,9 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,8 millioner kroner til britiske selskaper. Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

### Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2023	2022
Lønninger	59 638	70 637
Arbeidsgiveravgift	14 432	11 949
Pensjonskostnader	4 156	3 702
Andre personalkostnader	9 465	9 419
<b>Sum</b>	<b>87 691</b>	<b>95 707</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk

38,3

### Honorarer til revisor (ekskl. mva)

	2023	2022
Revisjon	493	462
Andre attestasjonstjenester	146	215
<b>Sum</b>	<b>639</b>	<b>677</b>

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

### Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knakkepunktet mellom lov og høy sparebets ble flyttet fra 6 x Folketrygdens grunnbeløp (G) til 7,1 G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes utbetalt pensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fripoliseropbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premiebetaling. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NI-O. Den nye AFP-ordningen er ikke en fortløpende pensjonsordning, men en ordning som gir et livsløst tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerbetalt pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allikøring av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

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

	Anlegg under utførelse	Biler, maskiner og inventar	Andre imm. eiendeler	Sum anleggsmidler
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>		<b>22 421</b>	<b>4 376</b>	<b>26 797</b>
Tilgang	90	11 782		11 872
Avgang		(5 679)		(5 679)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>90</b>	<b>28 524</b>	<b>4 376</b>	<b>33 990</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>		<b>7 614</b>	<b>1 312</b>	<b>8 926</b>
Årets avskrivning		3 855	766	4 621
<b>Avskrevet 31.12</b>		<b>11 469</b>	<b>2 078</b>	<b>13 547</b>
<b>Balkført verdi 31.12</b>	<b>90</b>	<b>17 055</b>	<b>2 298</b>	<b>19 442</b>
Lineær avskrivningsplan		3-5 år	5 år	

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Kostnader driftsmidler (fuelde, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	8 411	7 424
Andre kostnader (IT-tjenester, regnskapsprogrammer mm) *	6 642	7 029
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	12 926	17 586
<b>Sum</b>	<b>27 979</b>	<b>32 039</b>

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

## Note 7 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Investeringer	Foretningsskolor	Eier-/andeler 31.12.2023	Anrsultat 2023	Bokført verdi
<b>Selskaps navn:</b>				
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	3 678 750	(185 150)	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	486 962	34 889	114 436
Møller Eiendom Balkum AS	Oslo	30 672	(1 241)	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	191 104	26 928	111 426
		<b>4 387 488</b>	<b>(124 574)</b>	<b>2 503 971</b>

Inntekter:	2023	2022
<b>Selskaps navn:</b>		
Møller Eiendom Holding AS	131 317	119 088
<b>Sum</b>	<b>131 317</b>	<b>119 088</b>

Konsernets eiendomsvirksomhet i Norge, Sverige og Balkum drives gjennom Møller Eiendom Holding AS (fire datterselskaper, Møller Eiendom Norge AS, Møller Eiendom Sverige AS, Møller Eiendom Balkum AS og Møller Real Estate Baltic AS).

## Note 8 - Nærstående parter

	2023	2022
<b>Mellomværende med nærstående</b>		
Fordringer på konsernselskap konserntilordning	3 574 658	3 546 582
<b>Langsiktig fordring på konsernselskap</b>	<b>3 574 658</b>	<b>3 546 582</b>
Kundefordringer, konsern	20 157	21 006
Andre fordringer, konsern; konserntilordning	131 317	119 088
<b>Kortlidsig fordring konsernselskap</b>	<b>151 474</b>	<b>140 094</b>
Gjeld til konsernselskap konserntilordning	475 014	558 905
<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>	<b>475 014</b>	<b>558 905</b>
Leverandørgjeld, konsern	259	1 793
<b>Kortlidsig gjeld til konsernselskap</b>	<b>259</b>	<b>1 793</b>

### Transaksjoner med nærstående

Selskap	Transaksjonsart	2023	2022
Diverse konsernselskap	Disponibitorer til konsernselskap	49 309	42 320
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsehjelp, lisensier, post og midlgep	27	189
Møller Synergi AS	Kjpp av regnskapsgjemerter med mer	2 974	2 884
Møller Digital AS	Kjpp av IT/telefon tjemerter	62	248
Diverse konsernselskaper	Renteinntekter, konserntilordning	169 132	93 701

Møller Eiendom Holding AS er administrator for konsernets konserntilordning. Selskapsene i ordningen er solidarek ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Fordringer og gjeld mellom selskaper i konsernet rentebalanseres til merkedsmessige betingelser.

	2023	2022
<b>Årets pensjonkostnad til tidligere og uttrede pensjonere</b>		
Innskuddspensjon	3 421	3 031
AFF-ordning	734	671
<b>Sambets pensjonkostnader</b>	<b>4 155</b>	<b>3 702</b>

## Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Renteinntekter	5 536	4 504
Annen rentekostnad	(205 682)	(144 286)
Valutap, netto	(22 137)	6 663
Andre finansinntekter, netto	(129)	(136)
Garantiopvisjon syndikalkån	(19 502)	(10 045)
<b>Sum netto finansinntekter</b>	<b>(234 914)</b>	<b>(143 499)</b>

## Note 10 - Skatter

Sløtt i resultatregulera post	2023	2022
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(4 923)</b>	<b>(11 423)</b>
Endring i utsatt skatt	1 186	(1 346)
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 186</b>	<b>(1 346)</b>
<b>Anrsultat</b>	<b>3 737</b>	<b>(10 077)</b>

Effektiv skattesats	24,1%	11,8%
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	1 083	(2 513)
Faktesk skattekostnad	1 186	(1 346)
<b>Avvik skattekostnad</b>	<b>(103)</b>	<b>(1 167)</b>

Permanente forskjeller	2023	2022
<b>Sum</b>	<b>103</b>	<b>1 167</b>

### Sløtt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller	2023	2022
Varegj driftsmidler	2 894	2 005
Finansielle instrumenter (valutakontrakter)	15 584	20 171
Regnskapsmessig avsetninger		(9 088)
<b>Sum grunnlegg utsatt skatt</b>	<b>18 478</b>	<b>13 087</b>

Netto utsatt skatt	2023	2022
Balansført utsatt skattefordel	4 065	2 879
Balansført utsatt skatt gjeld		
<b>Balansført netto utsatt skatt</b>	<b>4 065</b>	<b>2 879</b>

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

### Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

	2023	2022
Utsatt skatt 01.01	2 879	4 225
Årets endring utsatt skatt	1 186	(1 346)
<b>Utsatt skatt netto 31.12</b>	<b>4 065</b>	<b>2 879</b>

## Note 11 - Andre fordringer

	2023	2022
<b>Andre langsiktige fordringer</b>		
Perfekserte lånekostnader	19 089	19 089
<b>Sum</b>	<b>19 089</b>	
<b>Andre kontaktsige fordringer</b>		
Forleste betalte kostnader / påløpt inntekt	25 150	2 713
Andre kontaktsige fordringer	511	372
<b>Sum</b>	<b>25 661</b>	<b>3 085</b>

## Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 51,95 millioner kroner. Salgskapet har ingen bundne bankinnskudd. Møller Eiendom Holding AS har stillingssikring for skyldig skatteuttak med 13,35 millioner kroner.

## Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

### Aksjeutbytte

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

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

## Note 14 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2022	Aksjekapital	Overkurs	Annens egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	236 518	855 103
Arets resultat		3 737		3 737
Ansatt utbytte		(225 000)		(225 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>26 317</b>	<b>592 268</b>	<b>15 256</b>	<b>633 841</b>

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

Alle konsernets lån i Norge ligger i morselskapet. Møller Eiendom Holding AS, mens datterselskapsene i Baltikum er finansiert med separate pantelån med garanti fra morselskapet. Den skatteme rentebærende gjelden i morselskapet består av en kombinasjon av faste langsiktige lån og lånerammer, oppstummet som følger:

Rentebærende gjeld - 31.12.2023	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggesån	Kassakreditt	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	450 000				450 000
Langsiktig rentebærende gjeld	4 321 148	250 000			4 571 148
<b>Sum</b>	<b>4 771 148</b>	<b>250 000</b>			<b>5 021 148</b>
<b>Forfall</b>					
Forfall under 1 år	450 000				450 000
Forfall mellom 1 og 5 år	4 321 148	250 000			4 571 148
Forfall over 5 år					
<b>Sum</b>	<b>4 771 148</b>	<b>250 000</b>			<b>5 021 148</b>

Låneramme	1 500 000	350 000	100 000	6 721 148
Ubenyttet kommitterte lånerammer*	1 250 000	350 000	100 000	1 700 000

### Rentebærende gjeld - 31.12.2022

Rentebærende gjeld	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggesån	Kassakreditt	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	855 000				855 000
Langsiktig rentebærende gjeld	3 795 000				3 795 000
<b>Sum</b>	<b>4 650 000</b>				<b>4 650 000</b>

### Forfall

Forfall under 1 år	855 000				855 000
Forfall mellom 1 og 5 år	3 795 000				3 795 000
<b>Sum</b>	<b>4 650 000</b>				<b>4 650 000</b>

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

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskapsene i Norge, Sverige og Baltikum. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskapets konsernregnskap utgjør MINOK 6 612, pr. 31.12.2023.

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

For lårene er det satt krav til finansielle nøkkeltall vedvarende gjeldsandel og rentedeckringsgrad (finansielle covenants). Kravene er opplyst per 31.12.2023.

Møller Eiendom Holding AS finansierer flesteparten av datterselskapsene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap er selskap som har netto innestående i konsernkontoordningen. Denne gjelden anses å ha forfall utover løm år i sin helhet. Lån til konsernselskap er selskap som har netto utestående i konsernkontoordningen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

Se note 17 til konsernselskapet for detaljer rundt kredit-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebyttestatler pr. 31.12.2023.

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Pålepte renter	36 432	23 044
Pålepte kostnader og forskuddsbeløpte inntekter	14 789	19 328
Feriepenger og pålegg, lønn	7 102	12 860
<b>Sum</b>	<b>58 324</b>	<b>55 231</b>

## Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for evleggelsen av årsregnskapet for 2023.

## Note 18 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold.

På tidspunkt for evleggelse av konsernets årsregnskap er norsk økonomi preget av forsiktig optimisme.

Usiklene for det norske eiendomsmarkedet i 2024 tyder på et år med gradvis gjeroppretting og normalisering av aktiviteten.

Semlet sett forventes det norske eiendomsmarkedet å møte mer forutsigbarhet i 2024.

Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med avtagende usikkerheter, kan bidra til et lysere utsyn for året som kommer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, de bilforhandlerne utgjør en betydelig del av selskapslets leietakere.

Etter flere år med rekordresultater og stadig økende selgvolum, stagnerte markedet i 2023.

Møller Mobility, Group forventer et situasjonsopprettelse vil vedvære utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten.

Styret ønsker et detaljerte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapslets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

## Møllergata 37

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



# Selskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.2023

## Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

Alfsestveien Næringsbygg AS  
Arne Garborgs Plass 4 AS  
Baldermoen AS  
Baldersgate 28 AS  
Billingsdølela Næringsbygg AS  
Bygdey Alle 4 AS  
Drammen Kabelinvest AS  
Drammensveien 35 AS  
Enebakkveien Næringsbygg AS  
Fosue Forretningbygg AS  
Fossveien 4 AS  
Frysjerveien 31 Tomteselskap AS  
Gran Boligbygg AS  
Gran Eiendomsutvikling AS  
Grensveien Næringsbygg AS  
Harbitz Cowork AS  
Harbitz Service AS  
Harbitz Torg AS  
Harbitz Torg Barnehege AS  
Harbitz Torg Handel AS  
Harbitz Torg Parkering AS  
Harbitz Utleiebolig AS  
Haslevangen 13 AS  
Haslevangen 15 AS  
Haslevollen utvikling AS  
Hvamtabben Næringsbygg AS  
Ingvald Ynggaardveit Næringsbygg AS  
Janafaten Næringsbygg AS  
Jernkroken Næringsbygg AS

## Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Møller Fastigheter Sverige AB  
G. Persson Gruppen AB  
Gubernet 16 AB  
Gustafsberg TAB  
Försäljaren 3 AB  
Lindshyttan 7/3 AB  
Navaren 9 AB

## Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Lakvia  
Lakvia  
Lakvia  
Lakvia  
Lakvia  
Lakvia

Eizensteina 6 SIA  
Krasie 54 SIA  
Moller Realty UAB  
Moller Realty UAB

Mukupurva 1 SIA  
Ulmara 115 SIA  
Zvaigzne 11 SIA

## Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Lakvia  
Lakvia  
Litauien

Møller Real Estate SIA  
Ulmara 86 SIA  
Savanoria Prospektas 220 UAB

Fibrio Eiendom AS (50 %)  
Harbitzallien Bolig AS (50 %)  
Rosenlund Bydelscenter AS (31,54 %)  
Viridis Property Holding AS (60 %)  
Viridis Garderemoen AS \*

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

\*100% datter av Viridis property Holding AS AS  
\*\*100% datter av M37 Holding AS  
\*\*\*100% datter av Malo Holding AS



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultat og kontantstrømpoststilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultat og kontantstrømpoststilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsberetning er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter dekkende informasjon i årsberetningen eller annen øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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.

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 regnskapsforårselskap



### 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 regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilisiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Fortsetningen 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilisiktede 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 utilisiktede 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>.

Oslo, 24. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

### Revisjonsberetning


**Signers:**

**Name**  
Jakobsen, Chris Håvard

**Method**  
BANKID

**Date**  
2024-04-24 10:42

**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. This seals is a guarantee for the authenticity of the document.

54 <

> 55



M

**Møller Eiendom Holding AS**

Bygdøy Allé 4  
N-0257 Oslo