



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 900 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 8	170 160	275 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>170 160</b>	<b>275 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-170 160</b>	<b>-275 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			2 897 700
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 024	53 612
Annen finansinntekt	3	-2 502	265 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 522</b>	<b>3 216 473</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	927 000	7 675 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 220	179 372
Annen finanskostnad		1 230 977	1 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 386 197</b>	<b>7 855 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 347 675</b>	<b>-4 638 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 517 835</b>	<b>-4 914 354</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-349 427	-30 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 168 408	-4 884 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	40 566 912	41 493 912
Lån til foretak i samme konsern	7		4 754 989
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 566 912</b>	<b>46 248 901</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 566 912</b>	<b>46 248 901</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	2 864 456	1 603 296
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 864 456</b>	<b>1 603 296</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 864 456</b>	<b>1 603 296</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 431 368</b>	<b>47 852 197</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	40 000	40 000
Overkurs	5	6 455 543	6 455 543
Annen innskutt egenkapital	5	4 538 353	3 299 476
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 033 896</b>	<b>9 795 019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	15 457 097	17 625 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 457 097</b>	<b>17 625 505</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 490 993</b>	<b>27 420 524</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	16 886 259	20 385 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 886 259</b>	<b>20 385 679</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 886 259</b>	<b>20 385 679</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 500	
Annen kortsiktig gjeld	7	42 616	45 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 116</b>	<b>45 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 940 375</b>	<b>20 431 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 431 368</b>	<b>47 852 197</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 514368

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 900 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 8	170 160	275 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>170 160</b>	<b>275 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-170 160</b>	<b>-275 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			2 897 700
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 024	53 612
Annen finansinntekt	3	-2 502	265 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 522</b>	<b>3 216 473</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	927 000	7 675 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 220	179 372
Annen finanskostnad		1 230 977	1 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 386 197</b>	<b>7 855 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 347 675</b>	<b>-4 638 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 517 835</b>	<b>-4 914 354</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-349 427	-30 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 168 408	-4 884 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>



Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 40 566 912 41 493 912

Lån til foretak i samme  
konsern 7 4 754 989

**Sum finansielle  
anleggsmidler 40 566 912 46 248 901**

**Sum anleggsmidler 40 566 912 46 248 901**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 7 2 864 456 1 603 296

**Sum fordringer 2 864 456 1 603 296**

**Sum omløpsmidler 2 864 456 1 603 296**

**SUM EIENDELER 43 431 368 47 852 197**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 40 000 40 000

Overkurs 5 6 455 543 6 455 543

Annen innskutt egenkapital 5 4 538 353 3 299 476

**Sum innskutt egenkapital 11 033 896 9 795 019**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 15 457 097 17 625 505

**Sum opptjent egenkapital 15 457 097 17 625 505**

**Sum egenkapital 26 490 993 27 420 524**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld 7 16 886 259 20 385 679

**Sum annen langsiktig gjeld 16 886 259 20 385 679**

**Sum langsiktig gjeld 16 886 259 20 385 679**



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 500	
Annen kortsiktig gjeld	7	42 616	45 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 116</b>	<b>45 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 940 375</b>	<b>20 431 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 431 368</b>	<b>47 852 197</b>



Organisasjonsnr: 919 900 113  
MØLLER EIENDOM BALTIKUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.33	40000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Holding AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

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

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

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



22625.00 22063.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22625.00	22063.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

3

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
SIA Ulmana	100.00%	100.00%	15323850.00	1029464.00
SIA Moller Real Estate	100.00%	100.00%	11811888.00	-1304515.00
Rahu 3d OÜ	100.00%	100.00%	913315.00	-81027.00
Savanoriu Prospektas 220	100.00%	100.00%	17939774.00	338922.00
Linamäe 1 OÜ	100.00%	100.00%	7264603.00	-920501.00

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK. I 2020 ble det er foretatt en nedskrivning på aksjer i datterselskapene Linamäe 1 & 1 A OU og Moller Real Estate SIA med henholdsvis kr 292 000 og kr 635 000.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Møller Eiendom Baltikum AS	Bygdøy Allé 4 0257 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Valuta*

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

#### *Skatter*

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



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	22 625	22 063

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
SIA Ulmana	Riga, Latvia	100 %	100 %	1 029 464	15 323 850	4 041 402
SIA Moller Real Estate	Riga, Latvia	100 %	100 %	-1 304 515	11 811 888	12 437 575
Rahu 3d OÜ	Tallin, Estland	100 %	100 %	-81 027	913 315	976 653
Savanoriu Prospektas 220	Vilnius, Litauen	100 %	100 %	338 922	17 939 774	16 047 043
Linamäe 1 OÜ	Tallin, Estland	100 %	100 %	-920 501	7 264 603	7 064 240
Sum				-937 657	53 253 430	40 566 913

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK.

I 2020 ble det er foretatt en nedskrivning på aksjer i datterselskapene Linamäe 1 & 1 A OU og Moller Real Estate SIA med henholdsvis kr 292 000 og kr 635 000.



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	-349 427	-30 152
Årets totale skattekostnad	<u>-349 427</u>	<u>-30 152</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 517 835	-4 914 354
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	927 000	7 675 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-2 897 700
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>2 531</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-1 588 304	-137 054
Mottatt konsernbidrag	<u>1 588 304</u>	<u>137 054</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 588 304</u>	<u>-137 054</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 588 304</u>	<u>-137 054</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-349 427	-30 152
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	349 427	30 152
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020	
22% skatt av resultat før skatt	-553 924	
Permanente forskjeller (22%)	<u>204 497</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-349 427</u>	
Effektiv skattesats *)	13,9 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	6 455 543	3 299 476	17 625 505	27 420 524
Årsresultat	0	0	0	-2 168 408	-2 168 408
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 238 877	0	1 238 877
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>40 000</b>	<b>6 455 543</b>	<b>4 538 353</b>	<b>15 457 097</b>	<b>26 490 993</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1,33333	40 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Baltikum AS består av 30 000 aksjer pålydende kr 1,33333 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Holding AS	30 000	100 %	100 %

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

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer	1 276 152	1 466 242
Konsernbidrag	1 588 304	137 054
Sum	<u>2 864 456</u>	<u>1 603 296</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	42 615	45 994
Kassakreditt (konsernkontoordning)	16 886 260	20 385 679
Sum	<u>16 928 875</u>	<u>20 431 673</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning.

Side 4



**Møller Eiendom Baltikum AS**

Org.nr: 919 900 113

---

**Noter til regnskapet for 2020**

Alle tall i NOK

Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Driftskostnader

	2020	2019
Revisjonshonorar	22 625	22 063
Managment fee	113 122	212 460
Bank og kortgebyrer	126	526
Diverse honorarer	34 288	40 345
	<u>170 161</u>	<u>275 394</u>

#### Note 9 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Selskapet har ingen virksomhet som direkte påvirkes av pandemien. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Møller Eiendom Baltikum AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

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

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

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

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Møller Eiendom Baltikum AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

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

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

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

**This document package contains:**

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




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





**Møller Eiendom Baltikum AS**

**Org.nr: 919 900 113**

---

 Legally signed by  
Dagny Stensgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Thomas Sletten  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 8	170 160	275 393
Driftsresultat		-170 160	-275 393
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	2 897 700
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 024	53 612
Annen finansinntekt	3	-2 502	265 161
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	927 000	7 675 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		228 220	179 372
Annen finanskostnad		1 230 977	1 062
Netto finansposter		-2 347 675	-4 638 961
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 517 835	-4 914 354
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-349 427	-30 152
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 168 408</b>	<b>-4 884 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 168 408	-4 884 202



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	40 566 912	41 493 912
Lån til foretak i samme konsern	7	0	4 754 989
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 566 912</u>	<u>46 248 901</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 566 912</u>	<u>46 248 901</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	<u>2 864 456</u>	<u>1 603 296</u>
Sum fordringer		<u>2 864 456</u>	<u>1 603 296</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 864 456</u>	<u>1 603 296</u>
Sum eiendeler		<u>43 431 368</u>	<u>47 852 197</u>



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	40 000	40 000
Overkurs	5	6 455 543	6 455 543
Annen innskutt egenkapital	5	4 538 353	3 299 476
Sum innskutt egenkapital		<u>11 033 896</u>	<u>9 795 019</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	15 457 097	17 625 505
Sum opptjent egenkapital		<u>15 457 097</u>	<u>17 625 505</u>
Sum egenkapital		<u>26 490 993</u>	<u>27 420 524</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	16 886 259	20 385 679
Sum annen langsiktig gjeld		<u>16 886 259</u>	<u>20 385 679</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		11 500	0
Annen kortsiktig gjeld	7	42 616	45 994
Sum kortsiktig gjeld		<u>54 116</u>	<u>45 994</u>
Sum gjeld		<u>16 940 375</u>	<u>20 431 673</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 431 368</u>	<u>47 852 197</u>

Oslo, 28. april 2021

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Thomas Sletten  
styremedlem, daglig leder



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *Valuta*

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

#### *Skatter*

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



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	22 625	22 063

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
SIA Ulmana	Riga, Latvia	100 %	100 %	1 029 464	15 323 850	4 041 402
SIA Moller Real Estate	Riga, Latvia	100 %	100 %	-1 304 515	11 811 888	12 437 575
Rahu 3d OÜ	Tallin, Estland	100 %	100 %	-81 027	913 315	976 653
Savanoriu Prospektas 220	Vilnius, Litauen	100 %	100 %	338 922	17 939 774	16 047 043
Linamäe 1 OÜ	Tallin, Estland	100 %	100 %	-920 501	7 264 603	7 064 240
Sum				-937 657	53 253 430	40 566 913

Alle tall i tabellen ovenfor er oppgitt i NOK.

I 2020 ble det er foretatt en nedskrivning på aksjer i datterselskapene Linamäe 1 & 1 A OU og Moller Real Estate SIA med henholdsvis kr 292 000 og kr 635 000.



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	-349 427	-30 152
Årets totale skattekostnad	<u>-349 427</u>	<u>-30 152</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 517 835	-4 914 354
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	927 000	7 675 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-2 897 700
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>2 531</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-1 588 304	-137 054
Mottatt konsernbidrag	<u>1 588 304</u>	<u>137 054</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 588 304	-137 054
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 588 304</u>	<u>-137 054</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-349 427	-30 152
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	349 427	30 152
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2020</b>	
22% skatt av resultat før skatt	-553 924	
Permanente forskjeller (22%)	<u>204 497</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-349 427</u>	
 Effektiv skattesats *)	13,9 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	6 455 543	3 299 476	17 625 505	27 420 524
Årsresultat	0	0	0	-2 168 408	-2 168 408
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 238 877	0	1 238 877
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>40 000</b>	<b>6 455 543</b>	<b>4 538 353</b>	<b>15 457 097</b>	<b>26 490 993</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1,33333	40 000

Aksjekapitalen i Møller Eiendom Baltikum AS består av 30 000 aksjer pålydende kr 1,33333 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS. det finnes kun en aksjeklasse.

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

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

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer	1 276 152	1 466 242
Konsernbidrag	1 588 304	137 054
Sum	<u>2 864 456</u>	<u>1 603 296</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	42 615	45 994
Kassakreditt (konsernkontoordning)	16 886 260	20 385 679
Sum	<u>16 928 875</u>	<u>20 431 673</u>

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



## Møller Eiendom Baltikum AS

Org.nr: 919 900 113

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Driftskostnader

	2020	2019
Revisjonshonorar	22 625	22 063
Managment fee	113 122	212 460
Bank og kortgebyrer	126	526
Diverse honorarer	34 288	40 345
	<u>170 161</u>	<u>275 394</u>

#### Note 9 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Selskapet har ingen virksomhet som direkte påvirkes av pandemien. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.