20230814401885

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

Andreas Jul Røsjø

20230524073955

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2022

20230524073936

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Möller Fastigheter Sverige AB äger och förvaltar ett antal mindre fastighetsbolag i Mälardalen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har under 2022 förvärvat två nybildade fastighetsbolag av sitt dotterbolag G Persson Gruppen AB. Båda dessa fastighetsbolag har avyttrats under året.

Under 2022 har aktierna i Möller Fyrislund AB förvärvats av Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB och därefter genomfördes fusionen.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Møller Eiendom Sverige AS, org nr 996 975 754 med säte i Oslo Norge, som i sin tur är dotterbolag till Møller Eiendom Holding AS, org nr 997 077 857.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Ovillkorat aktie-ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	83 025	-41 422	242 386	**284 014**
Disposition enligt beslut av årsstämman:			242 386	-242 386	**0**
Årets resultat				165 607	**165 607**
Belopp vid årets utgång	**25**	**83 025**	**200 964**	**165 607**	**449 621**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 964 102
årets vinst	165 606 993
	366 571 095
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	363 500 000
i ny räkning överföres	3 071 095
	366 571 095

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20230524073973

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 435	2 367
Övriga rörelseintäkter		0	238
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-873	-1 060
Personalkostnader	2	-1 707	-2 087
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108	-80
Övriga rörelsekostnader		0	-19
		-2 688	**-3 246**
Rörelseresultat		**-253**	**-641**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	161 531	240 988
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 982	1 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-33	-529
		165 480	**242 334**
Resultat efter finansiella poster		**165 227**	**241 693**
Bokslutsdispositioner		353	738
Resultat före skatt		**165 580**	**242 431**
Skatt på årets resultat		27	-45
Årets resultat		**165 607**	**242 386**

20230524075398

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	381	560
		381	**560**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	75 498	101 526
Fordringar hos koncernföretag	9	0	121 605
Uppskjuten skattefordran		22	22
		75 520	**223 153**
Summa anläggningstillgångar		**75 901**	**223 713**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		396 575	61 838
Aktuella skattefordringar		113	0
Kortfristiga fordringar		25	8 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55	15
		396 768	**70 722**
Summa omsättningstillgångar		**396 768**	**70 722**
SUMMA TILLGÅNGAR		**472 669**	**294 435**

20230524075999

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	**25**
Fritt eget kapital			
Ovillkorat aktieägartillskott		83 025	83 025
Balanserad vinst eller förlust		200 964	-41 422
Årets resultat		165 607	242 386
		449 596	**283 989**
Summa eget kapital		**449 621**	**284 014**
Obeskattade reserver		151	161
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132	526
Skulder till koncernföretag		21 512	8
Aktuella skatteskulder		0	8 649
Övriga skulder		1 228	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25	161
Summa kortfristiga skulder		**22 897**	**10 260**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**472 669**	**294 435**

20230524074400

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Møller Eiendom Holding AS, org nr 997 077 857 med säte i Oslo, Norge, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Brønnøysundregistrene, 8901 Brønnøysund, Norge, telefon 004775007500.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från Möller Fastigheter Fyrislund KB	-78	-273
Resultat vid avyttringar	147 509	229 261
Aktieutdelning Argonet AB	0	12 000
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-25 900	0
Aktieutdelning Navaren 9 AB	5 000	0
Aktieutdelning G Persson Gruppen AB	35 000	0
	161 531	**240 988**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	3 982	1 875
	3 982	**1 875**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	33	529
	33	**529**

20230524074011

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	569	0
Inköp	-70	704
Försäljningar/utrangeringar	0	-135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**499**	**569**
Ingående avskrivningar	-9	0
Försäljningar/utrangeringar	0	71
Årets avskrivningar	-108	-80
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-118**	**-9**
Utgående redovisat värde	**381**	**560**

Bolaget har under året mottagit 70 000 kr i miljöbonus från Trafikverket.

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 526	202 540
Nedskrivning dotterbolag	-25 950	0
Resultat från KB	-78	-273
Återföring från KB	0	-29 400
Aktieägartillskott	0	83 025
Genom avyttring av dotterbolag	0	-154 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 498**	**101 526**
Utgående redovisat värde	**75 498**	**101 526**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
G. Persson Gruppen AB	556324-1826	100	1 000	38 055
Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB	559218-6091	100	50 000	36 392
Möller Fastigheter Fyrislund KB	969755-8337	100	0	653
Möller Fyrislund AB	559272-9098	100	50 000	0
Möller Fastigheter Fyrislund Kompl. AB	559037-7700	100	50 000	50
Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB	559284-4806	100	25 000	39
Möller Fastigheter Lindeshyttan 7:3 AB	559284-4871	100	25 000	39
Möller Fastigheter Skagern 7 AB	559284-4889	100	25 000	39
Möller Fastigheter Gjuteriet 16 AB	559284-4814	100	25 000	39
Möller Fastigheter Gustavsborg 1 AB	559284-4822	100	25 000	39
Möller Fastigheter Magnetfältet 8 AB	559284-4830	100	25 000	39
Möller Fastigheter Navaren 9 AB	559284-4848	100	25 000	39
Möller Fastigheter Nyisen 2 AB	559284-4855	100	25 000	39
Möller Fastigheter Tranan 2 AB	559284-4863	100	25 000	39
				75 498

20230524074O2

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB	0	89 359
Möller Fyrislund AB	0	32 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**121 605**
Utgående redovisat värde	**0**	**121 605**

20230524074O3

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering.

Øyvind Hartveit
Verkställande direktör

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

Dagny Stensgård Wik

Kent Lövestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-04-27 14:28:43 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG — Datum

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

MÖLLER FASTIGHETER SVERIGE AB 559272-9619 Sverige

Signerat med Norskt BankID (AdES) — *2023-04-26 15:38:07 UTC*

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Andreas Jul Røsjø — Datum

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID (AdES) — *2023-04-26 15:08:06 UTC*

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Dagny Stensgård Wik — Datum

Dagny Stensgård Wik

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID (AdES) — *2023-04-26 14:53:55 UTC*

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Øyvind Hartveit — Datum

Oyvind Hartveit
Verkställande Direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-04-26 15:25:34 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Åke Lövestedt — Datum

Kent Lovestedt

Leveranskanal: E-post

Granskare

Charlotta Engström

Leveranskanal: E-post

20230524074044

20230524074O5

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Möller Fastigheter Sverige AB, org.nr 559272-9619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Möller Fastigheter Sverige AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Möller Fastigheter Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Möller Fastigheter Sverige AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Möller Fastigheter Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. *Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en* revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✓ Signerat 2023-04-27 14:27:49 UTC Oneflow ID 4821123 Sida 1 / 3

20230524074O6

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Möller Fastigheter Sverige AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Möller Fastigheter Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

✓ **Signerat** 2023-04-27 14:27:49 UTC **Oneflow ID** 4821123 **Sida** 2 / 3

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-04-27 14:27:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG — Datum

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20230524074O7

Årsrapport 2022

Møller Eiendom Holding AS

Morselskap & konsern

MØLLER
EIENDOM

20230801090939

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 en porteføljeverdi på 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 djerve ambisjoner og utnytter vår finansielle styrke, erfaring og engasjement til å utvikle gode bygg og byområder.



LEDERGRUPPEN I MØLLER EIENDOM

F.v Jakob Krupka (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmestad (prosjektdirektør), Mette Arntzen Bjerke (direktør forretningsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hartveit (driftsdirektør), Thomas Sletten (investeringsdirektør), Andreas Jul Røsjø (administrerende direktør) og Pål Bøe (markedsdirektør)

innhold

20230801099 40

4	Nøkkeltall Konsern
5-11	Styrets beretning 2022
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømoppstilling Konsern
19-22	Regnskapsprinspper 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
50-51	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2022
52-55	Revisjonsberetning

20230801090941

Nøkkeltall - Konsern

Beløp i millioner kroner		2022	2021	2020
Driftsinntekter				
Driftsinntekter		**958**	784	443
Resultat				
Driftsresultat		**561**	442	129
EBITDA (inkl. resultat i TS)		**771**	1 329	315
Resultat før skatt		**429**	1 053	34
Årsresultat		**419**	1 027	26
Kapital				
Egenkapital pr. 31.12.		**2 929**	2 793	2 166
Totalkapital pr. 31.12.		**8 314**	8 296	7 790
Egenkapitalprosent		**35,2**	33,7	27,8
Rentabilitet				
Egenkapitalens rentabilitet %	1)	**14,6**	41,4	1,2
Totalkapitalens rentabilitet %	2)	**5,0**	12,8	0,4
Antall medarbeidere				
Antall medarbeidere		**39**	39	36
Antall årsverk		**38,8**	36,4	33,1
Totale lønns- og personalkostnader		**91,9**	78,3	70,7

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

20230801099942

Styrets beretning 2022

Selskapets virksomhet

Møller Eiendom er et familieeid eiendomskonsern 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 eiendomskonsepter, 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.

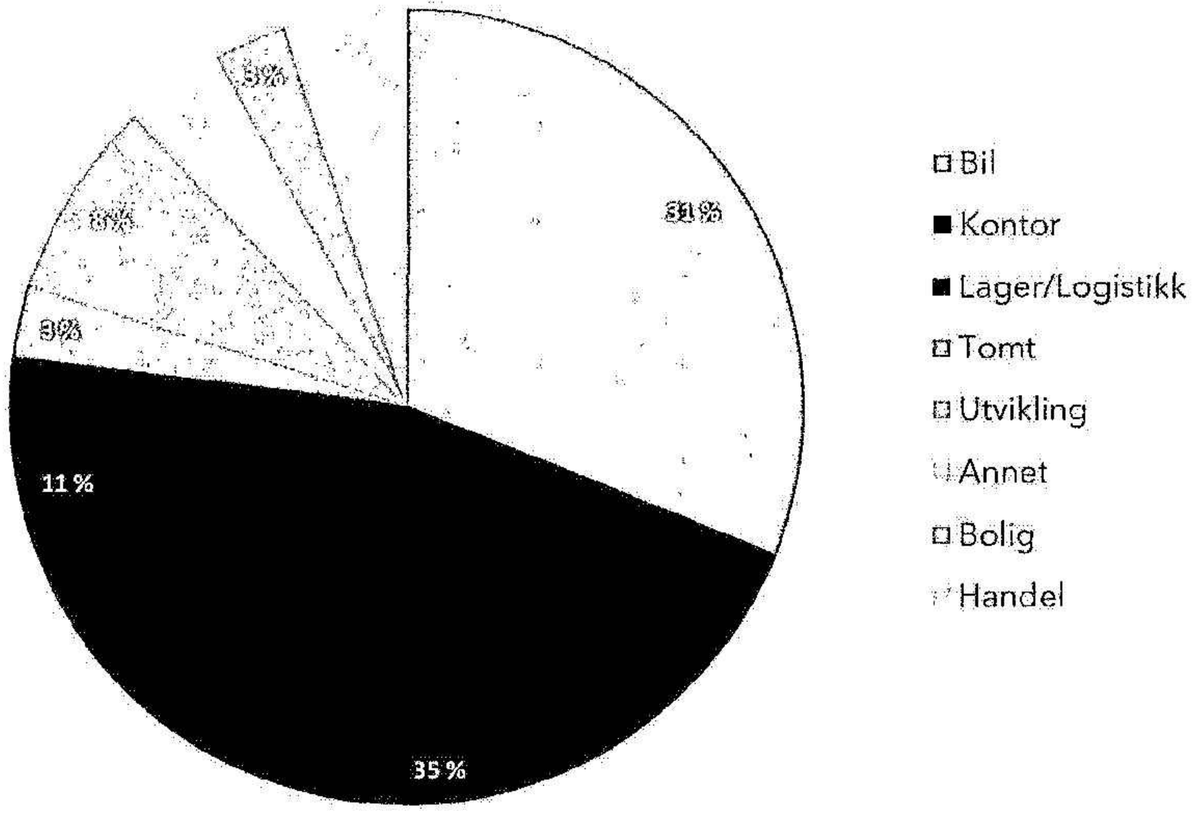
Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendomsselskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kroner til 15,1 milliarder kroner.

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 38% av konsernets omsetning for 2022.

Bileiendom er en viktig del av vår virksomhet. Vi prioriterer Møller Mobility Group høyt og ønsker å være den beste eiendomspartneren 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 også utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskapning. Vi er alltid på jakt etter de riktige eiendommene som har et potensial vi kan utvikle og realisere.

Det gjennomføres årlig en ekstern verdivurdering av konsernets eiendomsportefølje. Det er 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 2022 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,095 milliarder kroner fordelt på følgende segmenter:



20230801099 43

Makroøkonomi og rammebetingelser[1]

Utviklingen i eiendomsmarkedet påvirkes av makrobildet for øvrig. 2022 ble et år med stor variasjon mellom starten og slutten på året. Vi hadde god fart og høy aktivitet i økonomien ved inngangen til året, men fikk en oppbremsing inn mot sommeren i takt med stadig høyere energikostnader, inflasjon og rentenivå.

Aktiviteten i det norske eiendomsmarkedet var høy i første kvartal, men markedssentimentet endret seg i løpet av andre kvartal. Samlet transaksjonsvolum for 2022 endte på 95 milliarder kr, hvorav første halvår sto for ca. 65 milliarder kroner. Dette er nest høyeste volum i første halvår noensinne, bare slått av rekordåret 2021. Høsten var imidlertid preget av mer dystre utsikter, større grad av usikkerhet og økte yieldnivåer for første gang på mange år. Transaksjonsvolumet for andre halvår er det laveste man har sett på 8 år.

Oppbremsingen i transaksjonsmarkedet kan i stor grad tilskrives økte kapitalkostnader og et mer utfordrende finansieringsmarked. Syndikatører har de siste årene bidratt sterkt til høy likviditet i det norske eiendomsmarkedet. Disse aktørene ble i større grad påvirket av markedsendringene ettersom de er mer rentesensitive i tillegg til at bankene ble restriktive med utlån til SPV-aktører. Det har også blitt vanskeligere å hente egenkapital.

Usikkerheten i markedet bidro til å opprettholde avstanden mellom kjøper og selgers forventinger og fraværet av sammenlignbare transaksjoner gjorde at det ble vanskelig å etablere en ny markedslikevekt.

Kontorsegmentet nøt godt av sterk leieprisvekst gjennom 2022, noe som bidro til å motvirke verdifallet som følger av yieldøkningen. Leieprisene steg ca. 10% sammenlignet med fjoråret, men det forventes at denne veksten vil avta utover i 2023.

2022 har bydd på et utfordrende finansieringsmarked. For å møte den kraftige pris- og inflasjonsveksten har Norges Bank hevet styringsrenten fra 0,5 % ved inngangen av året til 2,75% ved utgangen av 2022. I takt med økt rentenivå har også bankenes kredittpåslag økt. Bankenes utlånsvilje falt markant utover sommeren og høsten, men det var også vesentlige forskjeller mellom de ulike bankene. Der enkelte i praksis var stengt, så andre sitt snitt til å tiltrekke seg attraktive kunder. Bankene søker uansett kvalitet, og industrielle eiendomsselskaper med sterk balanse var fortsatt ansett som attraktive hos bankene.

Obligasjoner utgjør ca. 20% av det totale gjeldsmarkedet innen eiendom i Norge. Utestående volum er tidoblet de siste ti årene, noe som gjør obligasjonsmarkedet til en viktig finansieringskilde for eiendomssektoren. Dette markedet ble også strammere gjennom 2022. Det ble utstedt ca. 20 milliarder kroner i nye eiendomsobligasjoner, ned fra 45 milliarder i fjor. Det ble utstedt ca. seks milliarder mindre enn det som forfalt, og det er første gang siden 2010 at det forfalt mer obligasjonsgjeld enn det ble utstedt. Dette bidro til ytterligere etterspørsel etter bankfinansiering.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet opplevde man også i Sverige rekordhøye transaksjonsvolumer i årets to første kvartaler, mens aktiviteten stoppet helt opp i andre halvår. Utover høsten ble det stadig flere tilfeller av kjøpere som gikk fra inngåtte kontrakter, det var vanskelig for kjøpere og selgere å enes om hva som var riktig pris, og man begynte å se eksempler på aktører som måtte selge unna eiendommer for å redusere sin belåning. Det svenske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av utfordringene i obligasjonsmarkedet, med renter og kredittpåslag som har skutt i været. Mange av de svenske aktørene har i stor grad belaget seg på billig kreditt og lave kredittpåslag, og gjennom 2022 stod flere i fare for å bli degradert av kredittbyråene. Mot slutten av året så vi derfor eksempler på selskaper som måtte selge eiendommer for å bedre sin kredittrating.

[1] Kilder: UNIONs analyseportal M2

202308010994

Til tross for et krevende andre halvår bidro den høye aktiviteten i første halvår til at samlet transaksjonsvolum for 2022 endte på rekordhøye 219,5 milliarder SEK.

For de baltiske landene endte samlet transaksjonsvolum på ca. 840 millioner euro, hvorav Latvia og Litauen sto for hhv. 250 millioner euro og 365 millioner euro. I Litauen utgjorde handelssegmentet hele 220 millioner euro av samlet transaksjonsvolum, noe som er relativt uvanlig for et enkeltsegment. I Latvia ble det ferdigstilt svært få nye kontorbygninger og nye prosjekter utsettes grunnet høye byggekostnader og lang ledetid på materialer. Yieldene beveget seg oppover også i disse markedene, i takt med økt rentenivå. Overordnet sett fungerer eiendomsmarkedene bra i disse landene, til tross for økonomiske utfordringer og geopolitisk uro.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2021 oppgis i parantes)

Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 958,1 millioner kroner i 2022 mot 783,9 millioner kroner i 2021. I løpet av 2022 har det blitt kjøpt tre eiendommer i Norge, som har bidratt til økning i driftsinntekter på 8,2 millioner kroner. I tillegg er det ferdigstilt prosjekter gjennom året som har bidratt til økningen i leieinntekter, mens salg av eiendommer har redusert driftsinntektene med totalt 46,7 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Netto har dette medført en økning på 174,1 millioner kroner i leieinntekter fra 2021 til 2022. I 2022 er det innregnet gevinster fra salg av anleggsmidler på totalt 406,2 millioner kroner, en vesentlig økning fra fjorårets 281,8 millioner kr, hovedsakelig som følge av salget av to logistikkeiendommer. Årets verdivurdering av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen med 9,9 millioner kroner. Resultat fra tilknyttede selskaper ble i 2022 på 8,8 millioner kroner, mens resultatet i fjor på 729,1 millioner kroner var unormalt høyt grunnet gevinst fra salg av eiendom. Resultat etter skatt ble 418,7 millioner kroner i 2022 mot 1 027,1 millioner kroner i 2021.

Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 233,1 millioner kroner (242,5 millioner kroner i 2021) mens konsernet hadde et driftsresultat på 561,4 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til avskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på 235,6 millioner kroner (277,6 millioner kroner i 2021). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på -424,6 millioner kroner. Pr. utgangen av 2022 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 277 millioner kroner, en økning på 47,6 millioner kroner fra fjoråret.

Finansiering og finansiell risiko

Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 4 734 millioner kroner per 31.12.2022, hvorav alt utestående er faste lån. 861,2 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 kommiterte trekkrettigheter 1 500 millioner kroner per 31.12.2022. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortsiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner. Det er ikke trukket på kommitert låneramme eller kassekreditt pr 31.12.2022.

20230801099145

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 rentebytte-avtaler for deler av gjelden. Ved utgangen av 2022 var 55 % av konsernets gjeld sikret med rentebytte-avtaler.

Møller Eiendom har en konservativ finansieringsstrategi og ved utgangen av året var den verdijusterte belåningsgraden på 35,9%.

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 480 millioner svenske kroner. 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 leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering mellom leietagere. Historisk har tap på krav vært lave.

Per 31.12.2022 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 929 millioner kroner, tilsvarende 35,3 % av totalkapitalen. Konsernets verdijusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendommenes markedsverdier overstiger bokførte verdier.

Investeringer og salg

Konsernet har i løpet av regnskapsåret 2022 anskaffet en kontoreiendom i Oslo med eiendomsverdi på 170 millioner kroner. I tillegg er det kjøpt to eiendommer i Bergen til en samlet eiendomsverdi på 87,5 millioner kroner.

Det er gjennomført flere salgsprosesser i 2022. I henhold til vedtatt strategi ble det gjennomført salg av 2 bileiendommer i Sverige, og én i Litauen. I tillegg er det solgt to logistikkeiendommer i Norge.

Møller Eiendom Holding AS

Morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, hadde totale driftsinntekter i 2022 på 51,4 millioner kroner (52,4 millioner kroner i 2021). Inntektene består hovedsakelig av utfakturert forvaltningshonorar til datterselskapene. Resultat etter skatt ble på -10,1 millioner kroner mot 32,2 millioner kroner i 2021. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Utbytte:	280,0 millioner kroner
Overført fra annen EK:	-290,1 millioner kroner
Sum disponert:	-10,1 millioner kroner

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2022, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for morselskapet og konsernet som helhet.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde per 31.12.2022 42 ansatte, hvorav 18 kvinner. Møller Eiendom gjennomførte for fjerde år på rad medarbeidertilfredshetsundersøkelse i regi av Great Place To Work og oppnådde i 2022 sertifisering som en av Norges beste arbeidsplasser. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2022 var det totale sykefraværet på 3,9%, 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, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne.

20230801099946

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarsforsikring. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid rating. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan.

REDGJØRELSE OM ARBEID MED GRUNNLEGGENDE MENNESKERETTIGHETER OG ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD (ÅPENHETSLOVEN)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) vil bli tilgjengeliggjort på selskapets hjemmesider, www.mollereiendom.no, innen 30.06.2023

BÆREKRAFT OG YTRE MILJØ

Møller Eiendom har store ambisjoner på miljøområdet. Vi skal redusere klimabelastningen 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 har lovgivning knyttet til EUs taksonomi og EUs handlingsplan for et mer bærekraftig finanssystem blitt 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 bærekraftmål 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 2022.

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 aktiviteter 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 22% av totale leieinntekter. Det er verdt å merke seg at alle aktiviteter som er rapportert som bærekraftige stammer fra kriteriene for aktiviteten «kjøp og eierskap til bygninger».

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 få 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 2022 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Ingvald Ystgaardsvei 19 og Janaflaten 20 har vi levert tekniske anlegg for å redusere energibruken i leieobjektene deres. I løpet av året ble det også inngått en rammeavtale om energioppgradering av flere Møller Bil-anlegg. Arbeidet med kontrahering av arbeider ble sluttført i 2022, og produksjon vil pågå i 2023 og 2024.

Hvert år publiserer Møller Eiendom en bærekraftrapport hvor vi i detalj redegjør for vår virksomhetsstyring, våre mål og våre resultater med hensyn på det ytre miljø. Rapportene er tilgjengelig fra: https://mollereiendom.no/om-baerekraft/.

20230801099447

FREMTIDIG UTVIKLING

Møller Eiendoms strategiperiode strekker seg fra 2019 til 2025. Selskapets opprinnelig vedtatte strategi står seg fortsatt godt, til tross for omskiftende markedsforutsetninger, men flere av målsetningene som ble satt i 2019 var allerede oppnådd ved inngangen til 2022. Det var derfor behov for å foreta en kalibrering av enkelte av de strategiske målsetningene. Selskapet hadde opprinnelig et mål om brutto porteføljestørrelse på 15 milliarder kroner, men dette ble oppnådd allerede i 2020. Ettersom verdimålet er nådd, anses det nå mer hensiktsmessig å jobbe mot et omsetningsmål fremfor et vekstmål. Selskapet har derfor som målsetning å nå 1 milliard kroner i leieinntekter innen utgangen av 2025, målt som igangværende og signerte leiekontrakter. Videre er det jobbet godt med å etablere metodikk og rammeverk for risikohåndtering og finansiell robusthet, herunder etablering av relevante policies og rapporteringsstrukturer.

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 utsikter til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedsuro forårsaket av bl.a. bankkonkurser bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og avventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp, med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner. Det vi observerer av transaksjoner gjennomføres imidlertid på nivåer som indikerer at det ikke har inntruffet noe vesentlig fall i eiendomsprisingen så langt.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å flate ut. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til å dempe kontoretterspørselen. Ledigheten er fortsatt lav og det er få nybygg som ferdigstilles, slik at det forventes imidlertid ikke noe vesentlig fall i leienivåer.

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 sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. 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, leveranseutfordringer og konkurransesituasjon.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2022.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2022 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

List of Signatures

20230801109948

2022 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02

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

External reference: 1CDDE9491F0943CAB722D7C0E63D31EC

20230801099949

Styret i Møller Eiendom



F.v Christine Crapse, Øyvind Schrøder Fredde, Jørn Mortensen Møller, Peter Groth, Jennifer Lee Koss, Roar Sandnes og Harald Møller

202308010995O

Resultat - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter	2	537 331	499 815
Gevinst ved salg av anleggsmidler (nto)		406 195	281 759
Andre driftsinntekter		14 582	2 392
Sum driftsinntekter		**958 108**	**783 967**
Driftskostnader			
Lønns- og andre personalkostnader	3, 4	91 920	78 316
Avskrivninger	5	190 983	186 454
Nedskrivning / reversert nedskrivning	5	9 862	(28 807)
Andre driftskostnader	3, 6	103 977	105 722
Sum driftskostnader		**396 742**	**341 686**
Driftsresultat		**561 366**	**442 281**
Finansposter			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	7	8 826	729 145
Netto renteinntekter / - kostnader fra nærstående selskap		(981)	(64)
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	8	(139 747)	(118 524)
Netto finansposter		**(131 902)**	**610 556**
Resultat før skattekostnad		**429 465**	**1 052 837**
Skatter	9	(10 729)	(25 678)
Årsresultat		**418 736**	**1 027 159**

20230801099951

Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	**9**	6 750	10 035
Andre immaterielle eiendeler	**5**	3 064	100
Sum immaterielle eiendeler		**9 813**	**10 135**
Sum varige driftsmidler	**5**	**7 173 780**	**7 219 733**
Investeringer i tilknyttede selskap	**7**	522 282	567 624
Investeringer i aksjer og andeler	**10**	151 495	97 355
Andre fordringer	**7**	78 456	51 082
Sum finansielle anleggsmidler		**752 233**	**716 061**
Sum anleggsmidler		**7 935 827**	**7 945 929**
Kundefordringer	**11**	27 353	26 391
Andre fordringer	**12**	74 155	85 144
Sum fordringer		**101 508**	**111 535**
Bankinnskudd og kontanter	**13**	276 973	238 858
Sum omløpsmidler		**378 480**	**350 393**
Sum eiendeler		**8 314 307**	**8 296 322**

20230801109952

Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	**14, 15**	26 317	26 317
Overkurs	**15**	592 268	592 268
Annen egenkapital	**15**	2 310 211	2 174 201
Sum egenkapital		**2 928 795**	**2 792 785**
Gjeld			
Utsatt skatt	**9**	208 580	204 694
Øvrige avsetninger for forpliktelser			78
Sum avsetninger for forpliktelser		**208 580**	**204 772**
Gjeld til kredittinstitusjoner	**16, 17**	3 873 389	4 291 047
Annen langsiktig gjeld		276	316
Sum langsiktig gjeld		**3 873 665**	**4 291 363**
Gjeld til kredittinstitusjoner	**17**		9 527
Leverandørgjeld	**18**	44 614	19 928
Betalbar skatt	**9**	4 752	14 275
Skyldige offentlige avgifter		9 243	7 426
Utbytte		280 000	200 000
Annen kortsiktig gjeld	**19**	103 455	87 884
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	**17**	861 203	668 363
Sum kortsiktig gjeld		**1 303 267**	**1 007 403**
Sum gjeld		**5 385 512**	**5 503 537**
Sum egenkapital og gjeld		**8 314 307**	**8 296 322**

20230801109953

List of Signatures

2022 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02

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

External reference: 1CDDE9491F0943CAB722D7C0E63D31EC

20230801099954

Kontantstrømoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatter		429 465	1 052 838
Avskrivninger / nedskrivninger	5	200 845	157 648
Gevinst ved salg av anleggsmidler		(406 195)	(281 760)
Betalbar skatt	9	(16 063)	(5 037)
Egenfinansiering		**208 052**	**923 688**
Endring kundefordringer og leverandører		23 723	(54 565)
Resultat fra investering i TS	7	(8 826)	(729 145)
Endring andre tidsavgrensningsposter		10 202	102 552
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**233 152**	**242 532**
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(617 580)	(1 112 238)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		856 160	862 257
Utbetalinger ved kjøp av andre aksjer og TS	7	(71 971)	(176 798)
Utbetalt utbytte fra TS	7	27 923	682 250
Tilbakebetalt kapital fra TS	7	47 077	15 000
Utbetaling av lån til TS		(10 750)	(4 256)
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler		4 750	11 358
Netto kontantstrøm fra investeringer		**235 609**	**277 572**
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING			
Opptak av ny langsiktig gjeld	17	6 530	271 458
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		227 600	5 893
Nedbetaling av langsiktig gjeld		(183 645)	(70 147)
Avgitt utbytte	15	(200 000)	(300 000)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(275 070)	(298 228)
Netto kontantstrøm fra finansiering		**(424 585)**	**(391 023)**
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		3 466	(4 605)
Endring i likvider gjennom året		**44 176**	**129 081**
Likviditetsbeholdning 01.01		229 331	104 855
Likviditetsbeholdning 31.12		**276 973**	**229 331**
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	13	276 973	238 858
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	-	(9 527)
Likviditetsbeholdning 31.12		**276 973**	**229 331**

Moller Medvind Arena

20230801099S5

Moller Medvind Arena

Møller Medvind Arena - en arena for inspirasjon, utvikling og inkludering. Alfasetveien 11 er renovert og hele bygget er nå fylt og ble offisielt åpnet 25 januar 2023.

Illustrasjon: Ellen

20230801099956

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 bestemmende 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 internfortjeneste.

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/ mindreverdier som fremkommer, tillegges de eiendeler og forpliktelser i balansen som mer/ mindreverdiene 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.

Avhending 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 utenlanske 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 internfortjeneste.

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 kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

20230801109957

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Varer, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjons-tidspunktet, 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.

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 opptjent inntekt. Opptjent 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 omfatter påkostninger standardheving eller tilbygg. Tekniske installasjoner aktiveres i forbindelse med nyanskaffelse eller full utskiftning, men kostnadsføres i forbindelse med vedlikehold av delkomponenter.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Byggelånsrenter 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 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.

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

20230801109958

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 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 forsikringsselskapet 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 balansedagens kurs 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 transaksjons-tidspunktet.

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 er balanseposter i SEK og EUR omregnet til sluttkurs 31.12, mens resultatposter i SEK og EUR er omregnes til månedlige snittkurser.

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likvider omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (pengemarkedsfond) og trukket kassekreditt.

Prinsippendring - oppføring av bygg i egen regi

Møller Eiendom Holding AS har egne ansatte prosjektledere som leverer prosjektledertjenester knyttet til oppføring og rehabilitering av eiendommene eid av datterselskapene. Datterselskapene intern faktureres for disse tjenestene, der disse kostnadene i selskapsregnskapene aktiveres som del av kostprisen ved prosjekter som balanseføres. I konsernregnskapet ble imidlertid denne internfaktureringen tidligere eliminert i sin helhet. Disse prosjektledertjenestene kunne alternativt vært kjøpt eksternt, og bør også inngå i konsernets kostpris. Fra 2022 er derfor kun interngevinsten av internfakturerte prosjektledertjenester eliminert.

20230801099S9

Prinsippendringen er gjort retrospektivt, med virkning direkte mot egenkapitalen pr 01.01.2021. I konsernregnskapet for 2022 er sammenligningstallene for 2021 omarbeidet, oppsummert som følger:

Resultatregnskap	Avlagt årsregnskap 2021	Effekt av prinsippendring	Sammenligningstall for 2021 etter prinsippendring
Gevinst ved salg av anleggsmidler	280 731	1 028	281 759
Lønns- og andre personalkostnader	-85 250	6 934	-78 316
Resultat før skattekostnader	1 044 875	7 962	1 052 837
Skatter	-23 926	-1 752	-25 678
Årsresultat	1 020 949	6 210	1 027 159

Balanse	Avlagt årsregnskap 2021	Effekt av prinsippendring	Sammenligningstall for 2021 etter prinsippendring
Sum varige driftsmidler	7 174 258	45 475	7 219 733
Sum eiendeler	8 250 847	45 475	8 296 322
Sum egenkapital	2 757 314	35 470	2 792 784
Utsatt skatt	194 689	10 004	204 693
Sum egenkapital og gjeld	8 250 847	45 475	8 296 322

Noter - Konsern

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

20230801099960

Note 2 - Driftsinntekter

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

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

2021 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utvikling, tomt og bolig	Holding selskap / elimineringer	Sum konsern
Leieinntekter	210 307	7 252	63 957	77 549	107 712	33 039	499 815
Gevinst ved salg (netto)	209 744				800	71 216	281 759
Andre inntekter	520	21	836	9	(1 501)	2 506	2 392
Driftsinntekter	**420 571**	**7 273**	**64 794**	**77 558**	**107 011**	**106 761**	**783 967**

2021 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	441 716	30 983	27 116	499 815
Gevinst ved salg (netto)	72 628	174 260	34 871	281 759
Andre inntekter	2 333	31	28	2 392
Driftsinntekter	**516 677**	**205 274**	**62 015**	**783 967**

20230801099961

Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2022	2021
Lønninger	65 589	51 448
Arbeidsgiveravgift	12 285	10 768
Pensjonskostnader	3 862	3 247
Andre personalkostnader	10 184	12 853
Sum	**91 920**	**78 316**
Gjennomsnittlig antall årsverk	38,80	36,4
Lån til ansatte	-	-
Lån til ledende ansatte og styret	-	-

Honorarer til revisor (ekskl mva)	2022	2021
Revisjon	2 458	1 385
Andre attestasjonstjenester	274	414
Sum	**2 732**	**1 798**

Ytelser til ledende personer - 2022	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtg-jørelse	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	4 799	3 500	134	562		8 994
Styret					3 969	3 969
Sum	**4 799**	**3 500**	**134**	**562**	**3 969**	**12 964**

*Bonus utbetalt i 2022 knytter seg til oppnådd resultat 2021

Administrerende direktør har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS.
I Møller Eiendom MI AS, har administrerende direktør en eierandel på 0,45%.
Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingens størrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen ansees å være en del av normal avlønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på visse vilkår rett til 18 måneders etterlønn.

Ytelser til ledende personer - 2021	Lønn	Bonus	Pensjon	Annen godtg-jørelse	Styrehonorar	Sum
Administrerende direktør*	4 696	3 500	125	588		8 909
Styret					3 868	3 868
Sum	**4 696**	**3 500**	**125**	**588**	**3 868**	**12 778**

*Bonus utbetalt i 2021 knytter seg til oppnådd resultat i 2020

Administrerende direktør har 0,25% eierandel i Møller Mobility Group MI AS.
I Møller Eiendom MI AS, har administrerende direktør en eierandel på 0,90%.
Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingens størrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen ansees å være en del av normal avlønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på visse vilkår rett til 18 måneders etterlønn.

20230801099962

Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sparesats er ved 7,1 G (G = Folketrygdens Grunnbeløp). I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes uførepensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fripoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt 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 flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn.
Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Pensjonskostnad	**2022**	**2021**
Innskuddspensjon	3,103	2,658
AFP-ordning	759	590
Samlede pensjonskostnader	**3 862**	**3 247**

Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

	Biler, maskiner og inventar	**Bygg**	**Tomt**	**Anlegg under utførelse**	**Andre imm. eiendeler**	**Sum anlegg-smidler**
Anskaffelseskost 01.01	90 005	6 864 177	1 480 472	307 215	547	8 742 415
Omarbeiding av 2021		1 090		44 447		45 537
Omregningsdifferanse av saldo 01.01. per 31.12	(2 059)	(951)	3 439	(7 955)		(7 526)
Justert anskaffelseskost 01.01	**87 945**	**6 864 316**	**1 483 910**	**343 707**	**547**	**8 780 426**
Tilgang ved oppkjøp i år	85	208 329	60 360			268 774
Avgang solgte selskaper i år	(1 814)	(549 595)	(136 274)			(687 683)
Tilgang	17 830	528 623	2 126	(180 531)	3 829	371 877
Avgang	(5 669)	(4 778)	(52)			(10 498)
Omregningsdifferanser på tilgang/avgang		(1 989)		945		(1 043)
Anskaffelseskost 31.12	**98 379**	**7 044 907**	**1 410 070**	**164 121**	**4 376**	**8 721 852**
Akkumulert avskrivninger 01.01	24 415	1 481 672	60 903	620	447	1 568 057
Omregningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	(1 628)	286	3 078			1 736
Justert av- og nedskrivning 01.01	**22 787**	**1 481 959**	**63 981**	**620**	**447**	**1 569 793**
Tilgang ved oppkjøp i år	85	22 986				23 071
Avgang akk avskrivninger - konsernselskap	(1 609)	(245 945)				(247 554)
Tilgang akk avskrivninger						
Avgang akk avskrivninger/ nedskrivinger	(275)	(449)		(620)		(1 344)
Omregningsdifferanse tilgang/avgang	12	483				494
Årets nedskrivning		1 080	10 487			11 568
Årets reversering av tidligere års nedskrivning		(260)	(1 445)			(1 705)
Årets avskrivning	12 357	177 703	58		865	190 983
Omregningsdifferanser på av- og nedskrivninger	(1)	(224)	(72)			(297)
Avskrevet 31.12	**33 355**	**1 437 332**	**73 010**	**0**	**1 312**	**1 545 009**
Bokført verdi 31.12	**65 024**	**5 607 575**	**1 337 060**	**164 121**	**3 064**	**7 176 844**
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 år			10 år	

20230801109963

Note 6 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2022	2021
Kostnader driftsmidler (husleie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	44 263	40 581
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	59 714	65 141
Sum	**103 977**	**105 722**

Note 7 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskapets navn	Stemme-andel / eiendel	Bokført verdi 01.01.2022	Tilgang/ avgang Balanse	Resultatandel etter skatt 2022	Avskrivning merverdi	Mottatt Utbytte	Bokført verdi 31.12.2022
Digerneset Næringspark AS, Ålesund	50.0 %	148 010	20 842	10 092	(1 966)		176 978
Fåbro Eiendom AS, Oslo	50.0 %	78 417		4 887		(75 000)	8 304
Viridis Property Holding AS**	60.0 %	177 298		86			177 384
Harbitzalléen Bolig AS, Oslo *	50.0 %	709		(502)			207
Rosenlund Bydelssenter AS, Lillehammer	31.5 %	39 792		(216)			39 576
Mafo Holding AS	50.0 %	36 652		(3 185)			33 467
M37 Holding AS	50.0 %	86 745	(10)	(233)	(137)		86 365
Sum		**567 624**	**20 832**	**10 929**	**(2 103)**	**(75 000)**	**522 282**

Andre fordringer	
Andre fordringer	180
Mafo Holding AS	7 641
M37 Holding AS	4 677
Periodisert leierabatt - langsiktig andel	65 958
Sum andre fordringer	**78 456**

* Prosjektet er ferdigstilt og samtlige boliger i prosjektet er overlevert til boligkjøperne i løpet av 2019-2020.
** Eierandel i Viridis Property Holding AS er 60%, men på bakgunn av aksjonæravtale har konsernet ikke bestmmende innflytelse. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

Note 8 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Andre finansinntekter	7	4
Renteinntekter	6 652	1 231
Annen rentekostnad	(143 269)	(126 994)
Valutatap, netto	8 333	15 483
Garantiprovisjon syndikatlån	(11 333)	(8 119)
Andre finanskostnader	(137)	(129)
Sum netto finanskostnader	**(139 747)**	**(118 524)**

20230801099641

Note 9 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2022	2021
Resultat før skattekostnad	**429 465**	**1 052 837**
Betalbar skatt Norge	4 726	4 291
Betalbar skatt utlandet	1 662	2 295
Sum betalbar skatt	**6 387**	**6 586**
Endring i utsatt skatt	4 341	19 092
Skattekostnad	**10 729**	**25 678**
Årsresultat	**418 736**	**1 027 159**
Effektiv skattesats	2.50%	2.44%
22 % av resultat før skattekostnad	94 481	231 624
Faktisk skattekostnad	10 729	25 678
Avvik skattekostnad	**83 753**	**205 946**
Permanente forskjeller	2 960	(321)
Gevinst, tap aksjer og utbytte 3 %	(89 213)	(46 403)
Resultat i TS	(1 942)	(160 412)
Avskrivning merverdi bygg/goodwill	5 601	4 085
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(1 459)	(2 440)
Feil i fjor	292	(456)
Øverige poster	7	
Sum	**(83 753)**	**(205 946)**

Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller		
Kunder og andre fordringer	(931)	(899)
Varige driftsmidler	785 908	735 219
Kortsiktig og langsiktig gjeld	(54 986)	(58 350)
Regnskapsmessig avsetninger	(9 088)	
Gevinst og tapskonto	90 149	112 660
Underskudd til fremføring	(12 907)	(14 575)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(6 119)	(6 119)
Latent utbytteskatt - Estland og Latvia	105 415	96 635
Sum grunnlag utsatt skatt	**897 440**	**864 573**
Norge 22 %	182 226	180 535
Sverige 21,4%	(4 814)	(7 849)
Litauen 15,0 %	(1 936)	(2 186)
Latvia 25%	7 110	5 786
Estland 25 %	19 244	18 373
Netto utsatt skatt	**201 830**	**194 659**
Balanseført utsatt skatt skattefordel	(6 750)	(10 035)
Balanseført utsatt skatt gjeld	208 580	204 694
Balanseført netto utsatt skatt	**201 830**	**194 659**

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

20230801099965

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	2021
Utsatt skatt 01.01	194 659	169 843
Tilgang/avgang kjøpt /solgt selskap m.m.	1 488	(2 005)
Kursjustering	1 342	(525)
Årets endring utsatt skatt	4 341	19 092
Utsatt skatt postert direkte mot egenkapital		8 253
Utsatt skatt netto 31.12	**201 830**	**194 659**

Betalbar skatt balanse fremkommer som følger:		
Betalbar skatt	6 387	6 586
Skatt vedrørende tidligere år og forskuddsbetalt skatt utlandet	(3 804)	1 663
Eiendomsskatt	2 169	6 026
Skyldig betalbar skatt	**4 752**	**14 275**

Note 10 - Investering i aksjer og andeler

Selskapets navn	Stemme-andel / eiendel	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2022	Tilgang	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2022
Fonds- og selskaps-investering						
UREM Real Estate Fund I AS (Ursus)	0.7 %	150 000	14 945		(1 860)	13 085
Wilog Holding AS	5.0 %	273 500	7 800	19 550		27 350
Stor-Oslo Eiendom Holding	2.6 %	630 000	63 000			63 000
Trondheim Areal Invest AS	2.0 %	17 432		17 432		17 432
REQ Fund I AS	2.7 %			8 270		8 270
Venture-investeringer						
Flott Fond 1 AS	6.3 %		1 750	750		2 500
Consigli AS	3.1 %	426		5 000		5 000
Modulize AS	3.2 %	168 359		2 997		2 997
Sirk AS (Sirken)	6.8 %	278		2 002		2 002
Mesh Community AS (MESH)	6.1 %	9 931	9 860			9 860
Sum			**97 355**	**56 001**	**(1 860)**	**151 495**

Møller Eiendom Norge AS har en ikke bokført forpliktelse overfor REQ Fund 1 AS på MNOK 6,73. Dette er kommittert, men ikke trukket.

Note 11 - Kundefordringer

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Aars-konsern)	12 562	5 546
Kundefordringer eksterne	16 260	22 255
Avsetning tap på fordringer	(1 469)	(1 410)
Sum	**27 353**	**26 391**

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer	2022	2021
Til gode merverdiavgift	27 826	18 307
Forskuddsbetalte kostnader	42 256	66 615
Andre kortsiktige fordringer	4 072	221
Sum	**74 155**	**85 144**

20230801099666

Note 13 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 276,973 millioner kroner. Konsernet har ingen bundne bankinnskudd.
Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skattetrekk med 13,35 millioner kroner.
Harbitz Service AS har stillet garanti for skyldig skattetrekk med 0,15 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
Møller Eiendom MI AS		2 488	2 488
Sum aksjer	**103**	**38 712**	**38 815**

Aksjeutbytte

* A-aksjer har rett til preferanseutbytte 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 preferanseutbyttet.

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 15 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern 2022	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	2 138 730	2 757 314
Prinsippendring			35 471	35 471
Egenkapital 01.01 etter omarbeiding av fjorår	26 317	592 268	2 174 201	2 792 785
Omregningsdifferanser i år			(2 662)	(2 662)
Avsatt utbytte			(280 000)	(280 000)
Øvrige endringer før mot EK - korr tidligere år			(64)	(64)
Årets resultat			418 736	418 736
Egenkapital 31.12	**26 317**	**592 268**	**2 310 211**	**2 928 795**

Note 16 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2022	2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	4 734 592	4 959 410
Bokført verdi av eiendeler med pantehefteIser:		
Bygninger og tomter	6 297 190	6 576 478
Sum	**6 297 190**	**6 576 478**

Land/geografisk område	Panteobjekt		
Norge	Bygg/tomt	5 498 435	5 770 961
Sverige	Bygg/tomt	622 748	634 550
Baltikum	Bygg/tomt	176 007	170 967
Sum		**6 297 190**	**6 576 478**

Konsernet har stilt eiendommer som pantsikkerhet for hele den rentebærende gjelden på MNOK 4 735 pr 31.12.2022 (MNOK 4 959 pr 31.12.2021).
Møller Eiendom Holding har i tillegg en kassekredittramme på MNOK 100 pr 31.12.2022 (MNOK 100 pr 31.12.2021) som er sikret ved solidaransvar (konsernkontoordning).
Pr 31.12.2022 var kassekredittrammen ubenyttet, noe den også var pr 31.12.2021.
Trekk i valuta i konsernkontoordningen var MNOK 0 pr 31.12.2022 (MNOK 10 pr 31.12.2021).

20230801099967

Note 17 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2022	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelåns -ramme	Trekk på kassekreditt	Trekk i valuta konsern-konto	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	861 203					861 203
Langsiktig rentebærende gjeld	3 873 389					3 873 389
Sum	**4 734 592**					**4 734 592**
Forfall						
Forfall under 1 år	861 203					861 203
Forfall mellom 1 og 5 år	3 873 389					3 873 389
Forfall over 5 år						
Sum	**4 734 592**					**4 734 592**
Kommitert låneramme	4 734 592	1 500 000		100 000		6 334 592
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 500 000		100 000		1 600 000

Rentebærende gjeld - 31.12.2021	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelåns-ramme	Trekk på kassekreditt	Trekk i valuta konsern-konto	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	668 363				9 527	677 890
Langsiktig rentebærende gjeld	4 108 838		182 209			4 291 047
Sum	**4 777 202**		**182 209**		**9 527**	**4 968 937**
Forfall						
Forfall under 1 år	668 363				9 527	677 890
Forfall mellom 1 og 5 år	3 408 838		182 209			3 591 047
Forfall over 5 år	700 000					700 000
Sum	**4 777 202**		**182 209**		**9 527**	**4 968 937**
Kommitert låneramme	4 777 202	1 262 000	279 682	100 000		6 418 883
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 262 000	97 473	100 000		1 459 473

* Av ubenyttet kommitert låneramme på MNOK 1 262 pr 31.12.2021 er MNOK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 132 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Alle konsernets lån ligger i morselskapet Møller Eiendom Holding AS, bortsett fra datterselskaper i Baltikum, som er finansiert med separate pantelån med garanti fra morselskapet.

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

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedekningsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2022.

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

20230801099G8

Kredittrisiko
Møller Eiendom har betydelige leieinntekter fra eksterne selskap. 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 tap på krav vært lave.

Likviditetsrisiko
Møller Eiendom opererer i en kapitalkrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefølje er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leieinntekter dekker kostnader med god margin. Møller Eiendom Holding AS går ikke inn i nye prosjekter uten at finansiering er avklart på forhånd. I tillegg har selskapet ubenyttede kommiterte 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 selskapets gjeld har flytende rente.

Selskapets 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 markedsverdien av derivatet ikke balanseføres og endring i markedsverdi ikke resultatføres. Tidspunkt for fastsettelse av det flytende renteelementet i sikringskontraktene er tilpasset rulleringene av underliggende lån. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Differansen mellom fast og flytende rente gjøres opp for hver periode og periodiseres over renteperioden. Pr. 31.12.2022 sikret rentesikringsavtalene 55 % av selskapets utestående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 3,9 % med rentedurasjon på 3,9 år pr. 31.12.2022. Det er i 2022 aktivert byggelånsrenter på totalt MNOK 6,5, hvorav MNOK 1,9 gjelder norske datterselskap, MNOK 0,26 gjelder Baltikum og MNOK 4,3 er aktivert i svenske selskap. (I 2021 ble det ikke aktivert byggelånsrenter).

Rentederivater
Under følger en oppsummering av selskapets rentesikringskontrakter pr 31.12.2022.
Samtlige rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2022
Møller Eiendom Holding AS*	2 700 000	NOK	1,72%	7,0	217 875 704

* Av inngåtte rentesikringsavtaler på NOK 2 700m, har NOK 100m oppstart i 2023

Valutarisiko
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 sikret ved at lokal gjeld tas opp i lokal valuta og ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsvurderes løpende (market-to-market). Ved årskifte 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 per 31.12.2022.

Motpart	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Sluttdato	Markedsverdi 31.12.2022
Nordea	FX Swap	SEK	480 000 000	0,948	31.01.2023	946 611
Nordea	FX Swap	EUR	5 900 000	10,506	05.01.2023	(74 255)
					Markedsverdi totalt	**872 356**

20230801099G9

Note 18 - Nærstående parter

Møller Eiendom Holding sin hovedaksjonær er Aars AS. Konsernet Møller Eiendom har betydelige leiekontrakter med bilforhandlere i konsernet, importør samt holdingselskaper i Norge. Leiekontraktenes gjenværende løpetid er fra 3 til 15 år og indeksreguleres løpende. Videre kjøper konsernet administrative tjenester av ulike selskaper i Aars-konsernet.

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonsart	2022	2021
Møller Mobility Group og øvrige holding i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	225 538	197 691
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, andel konsolidering-sprogram, post og innkjøp	189	192
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapstjenester med mer	2 834	2 324
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefoni tjenester	248	1 001

Fordringer på nærstående parter:

Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	12 562	5 546
M37 Holding AS	Langsiktig lån	4 677	1 255
Mafo Holding AS	Langsiktig lån	7 641	
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Leverandørgjeld	5 875	574

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpte renter	23 044	14 612
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	53 509	58 899
Feriepenger og påløpt lønn	13 326	4 988
Annen kortsiktig gjeld	13 576	9 384
Sum	**103 455**	**87 884**

20230801090970

Note 20 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har i 2022 solgt følgende selskap:

Selskap	Salgstid-spunkt	Vederlag aksjer	Vederlag eien-domsverdi	Gevinst/tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Bilittveien 6	31.01.2022	202 075	265 000	119 435	932	(524)	408
Lønningsflaten 22 Eiendom AS	31.012022	389 165	485 000	199 114	1 737	(864)	873
UAB Putinu 31	21.04.2022	5 530	5 500	2 747	53	(201)	(148)
Kungsgatan 74 og 103 Uppsala	30.06.2022	165 041	176 562	89 225	3 396	(56 048)	(52 652)
Sum		**761 811**	**932 062**	**410 521**	**6 118**	**(57 637)**	**(51 519)**

Konsernet har i 2022 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap:	Eierandel	Kjøpstid-spunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eien-doms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Kokstadveien 31A AS	100%	04.01.2022	44 340	46 500	1 915	(3 456)	(1 541)
Drammensveien 35 AS	100%	11.02.2022	116 547	170 000	5 472	(4 346)	1 127
Litleåsveien 41 AS	50%	15.06.2022	37 761	41 000	820	(3 066)	(2 245)
Sum			**198 649**	**257 500**	**8 208**	**(10 867)**	**(2 659)**

Konsernet har investert totalt MNOK 343 i eksisterende eiendomsportefølje, hvorav MNOK 159 knytter seg til ferdigstillelsen av nye bilanlegg i Sverige, og MNOK 103 knytter seg til ferdigstillelse av byggeprosjekt i Alfasetveien 11.

Konsernet har i 2021 solgt følgende selskap:

Selskap:	Salgs-tid-spunkt:	Vederlag aksjer	Vederlag eiendoms-verdi	Gevinst/Tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Langmyra 6 AS	15.01.2021	51 840	56 500	25 636	178	(20)	158
Knudsrødveien 7-seksjon 2 AS	15.01.2021	29 117	28 941	12 066	112	(20)	92
Stavanger Næringsbygg AS	22.12.2021	11 439	14 000	3 685	1 730	(1 019)	711
Argonet AB	01.03.2021	187 456	250 074	100 763	2 989	(1 240)	1 749
Möller Fastigheter Malardalen AB	01.03.2021	210 065	278 290	66 202	3 861	(1 243)	2 618
Danmarksgatan - Boländerna	31.03.2021	7 710	9 336	7 452	-	-	-
Linamäe 1 & 1A OÜ	27.04.2021	9 381	10 451	2 234	-	(40)	(40)
UAB Laiseves 127	31.03.2021	32 542	32 485	17 929	680	(273)	407
UAB Ukmerges 252	31.03.2021	19 892	29 987	9 720	506	(229)	277
Sum		**559 443**	**710 064**	**245 687**	**10 056**	**(4 084)**	**5 972**

Konsernet har i 2021 kjøpt følgende eiendomsselskap:

Selskap:	Eierandel	Kjøps-tid-spunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eien-doms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Svend Haugs gate 11, 13 og 15 AS	100%	01.07.2021	137 663	165 000	1 956	(2 820)	(864)
Fjetland Eiendom AS (inkl døtre)	100%	01.06.2021	88 596	402 150	15 910	8 263	24 173
M37 Holding AS	50%	11.05.2021	89 288	185 000	-	-	-
SUM			**315 547**	**752 150**	**17 866**	**5 443**	**23 309**

20230801099771

Note 21 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet forhold etter årets slutt som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Note 22 - 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 utsikter til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedsuro forårsaket av bl.a. bankkonkurser i USA og Sveits, bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og avventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å avta. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til lavere kontoretterspørsel og dermed avtagende leieprisvekst.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er bilforhandlere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. 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, leveranseutfordringer og konkurransesituasjon.

20230801009772

Resultat - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER			
Andre driftsinntekter	**2**	51 397	52 441
Driftsinntekter		**51 397**	**52 441**
DRIFTSKOSTNADER			
Lønns- og andre personalkostnader	**3.4**	95 707	79 194
Avskrivninger	**5**	4 365	2 991
Andre driftskostnader	**6**	32 039	23 746
Driftskostnader		**132 112**	**105 930**
DRIFTSRESULTAT		**(80 714)**	**(53 490)**
FINANSPOSTER			
Inntekter på investering i datterselskaper	**7**	119 088	153 665
Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	**8**	93 701	58 283
Netto finansinntekter (+) / - kostnader (-)	**9**	(143 498)	(116 751)
Netto finansposter		**69 291**	**95 197**
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		**(11 423)**	**41 707**
Skatter	**10**	1 346	(9 465)
ÅRSRESULTAT		**(10 077)**	**32 242**
Disponering i Møller Eiendom Holding AS:			
Avsatt utbytte		280 000	200 000
Overført til / fra annen egenkapital		(290 077)	(167 800)
Disponert		(10 077)	32 200
Tilleggsutbytte - utbetalt i 2021			300 000

20230801099973

Balanse pr 31.12 - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Andre immaterielle eiendeler	5	3 064	100
Immaterielle eiendeler		**3 064**	**100**
Varige driftsmidler	5	**14 808**	**16 416**
Investering i datterselskap	7	2 503 971	2 503 971
Lån til konsernselskap	8	3 546 582	3 420 036
Andre langsiktige fordringer	11	19 089	
Finansielle anleggsmidler		**6 069 641**	**5 924 007**
ANLEGGSMIDLER		**6 087 513**	**5 940 523**
Kundefordringer		963	
Andre fordringer	11	3 086	16 079
Fordringer på konsernselskap	8	140 094	169 276
Bankinnskudd og kontanter	12	183 026	125 388
OMLØPSMIDLER		**327 169**	**310 742**
SUM EIENDELER		**6 414 682**	**6 251 266**
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13, 14	26 317	26 317
Overkurs	14	592 268	592 268
Annen egenkapital	14	236 518	526 595
SUM EGENKAPITAL	14	**855 102**	**1 145 180**
GJELD			
Utsatt skatt	10	2 879	4 225
Sum avsetninger for forpliktelser		**2 879**	**4 225**
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	3 795 000	4 028 470
Gjeld til konsernselskap	8	558 905	154 431
Sum langsiktig gjeld		**4 353 905**	**4 182 901**
Gjeld til kredittinstitusjoner			9 527
Leverandørgjeld		2 907	2 328
Betalbar skatt	10	-	-
Skyldige offentlige avgifter		7 863	4 996
Utbytte		280 000	200 000
Annen kortsiktig gjeld	16	55 231	39 603
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	15	855 000	662 470
Gjeld til konsernselskaper	8	1 793	36
Sum kortsiktig gjeld		**1 202 795**	**918 960**
SUM GJELD		**5 559 579**	**5 106 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 414 682**	**6 251 266**

20230801099974

List of Signatures

2022 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS

Name	Method	Signed at
Sandnes, Roar	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:22 GMT+02
Møller, Jon Morten	BANKID	2023-04-26 14:12 GMT+02
Grape, Christine Müller	BANKID	2023-04-26 13:55 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-04-26 13:52 GMT+02
Førde, Øyvind Schage	BANKID_MOBILE	2023-04-26 13:50 GMT+02
Møller, Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-26 19:42 GMT+02
Koss, Jennifer Geun	BANKID	2023-04-26 15:39 GMT+02
Røsjø, Andreas Jul	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:25 GMT+02
Groth, Peter	BANKID_MOBILE	2023-04-26 14:24 GMT+02

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

External reference: 1CDDE9491F0943CAB722D7C0E63D31EC

20230801099975

Kontantstrømoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatter		(11 423)	41 707
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	**7**	(119 088)	(153 665)
Avskrivninger / nedskrivninger	**5**	4 365	2 991
Gevinst / tap ved salg av anleggsmidler / selskap		200	(323)
Betalbar skatt	**10**	-	-
Endring kundefordringer og leverandører		(384)	431
Endring andre poster		12 400	(6 217)
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		**(113 930)**	**(115 076)**
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER			
Utbetaling ved investering i driftsmidler		(14 283)	(12 529)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		8 363	4 250
Innbetaling ved oppgjør av mellomværende med konsernselskap		426 198	723 332
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER		**420 278**	**715 053**
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING			
Opptak av ny langsiktig gjeld	**15**	6 530	
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		227 600	
Nedbetaling av langsiktig gjeld			(67 970)
Gjeld til konsernselskap		1 757	(521)
Avgitt utbytte	**14**	(200 000)	(300 000)
Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(275 070)	(151 850)
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING		**(239 183)**	**(520 341)**
Endring i likvider gjennom året		**67 165**	**79 635**
Likviditetsbeholdning 01.01		115 861	36 226
***Likviditetsbeholdning* 31.12**		**183 026**	**115 861**
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	**12**	183 026	125 388
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**		(9 527)
Likviditetsbeholdning 31.12		**183 026**	**115 861**

20230801099976

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 opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

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.

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.

Inntektsføring
Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler er i balansen oppført til kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid.

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.

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 datterselskapet inntektsføres i samme år som givende selskap foretar avsetningen. Utbytte fra øvrige selskaper inntektsføres når utbytte utbetales.

Investeringer av kortsiktig karakter er klassifisert som omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi.

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

20230801099777

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

Utsatt skatt på skatteøkende midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskap innregnes, 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 forsikringsselskapet 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.

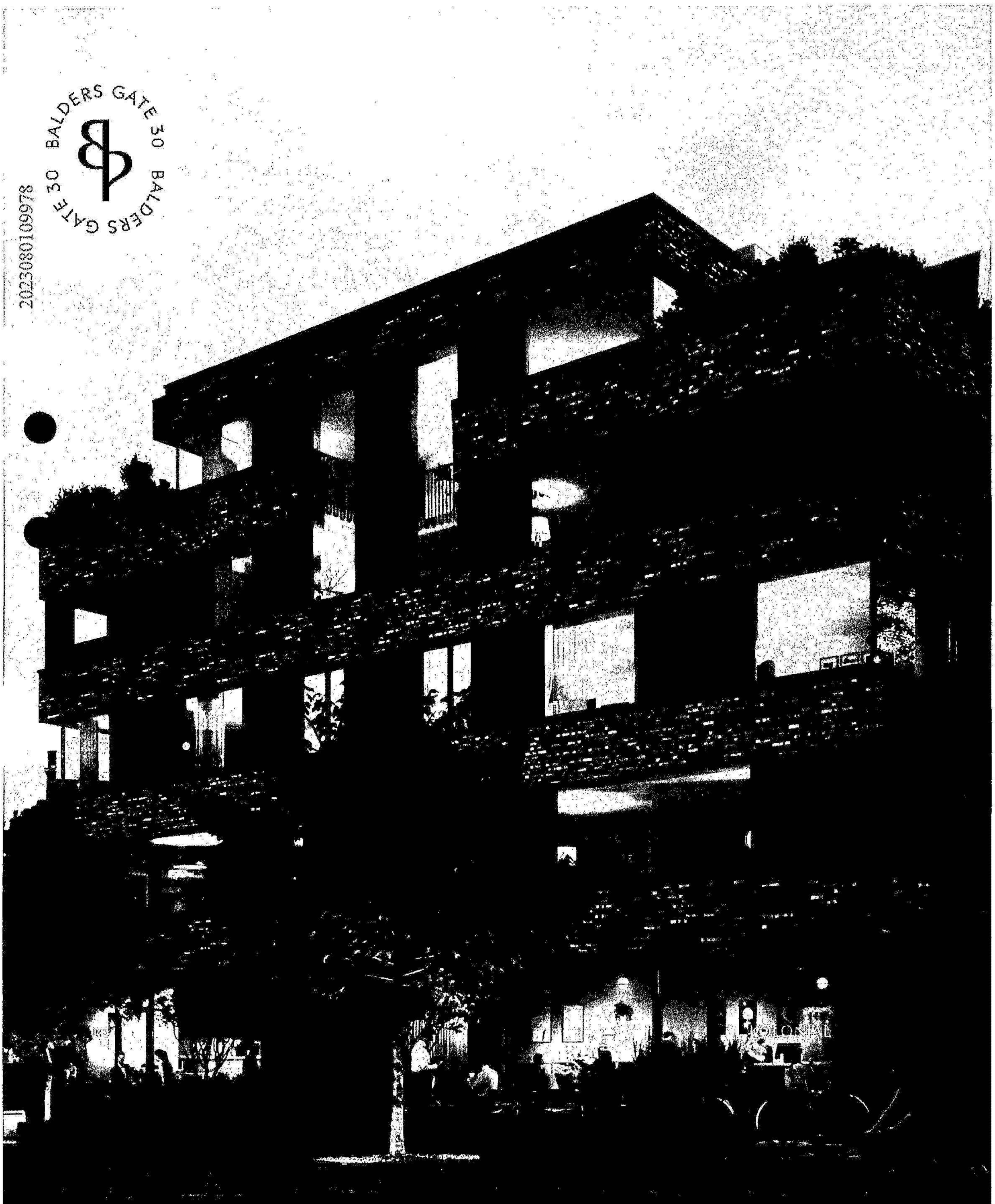
Ved valutaterminkontrakter som skal sikre eiendeler og forpliktelser, hvor sikringen er vurdert å være effektiv, vurderes både sikringsinstrumentet og sikringsobjektet til virkelig verdi, og gevinst og tap resultatføres. Ved sikring av nettoinvesteringer i utenlandsk valuta og hvor sikringen er vurdert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

Utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til balansedagens kurs 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 transaksjons-tidspunktet.

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen er den indirekte metoden lagt til grunn. Likvider omfatter kontanter, bankinnskudd, finansinvesteringer (penge-markedsfond) og trukket kassekreditt.



Balders Plass - et bykompletteringsprosjekt på Frogner i Oslo. Der det én gang lå en bensinstasjon, planlegger vi et lite, eksklusivt boligbygg med servering på gateplan.

20230801109979

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	2022	2021
Disponenthonorar	42 320	44 900
Gevinst salg av anleggsmidler	200	386
Andre driftsinntekter	8 877	7 155
Sum	**51 397**	**52 441**

Av disponenthonoraret er 1,9 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,2 millioner kroner til baltiske selskaper. Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2022	2021
Lønninger	70 637	55 762
Arbeidsgiveravgift	11 949	10 103
Pensjonskostnader	3 702	2 959
Andre personalkostnader	9 419	10 369
Sum	**95 707**	**79 194**

Gjennomsnittlig antall årsverk	36,4	33,4
Lån til ansatte	-	-
Lån til ledende ansatte og styret	-	-

Honorarer til revisor (ekskl mva)		
Revisjon	462	253
Andre attestasjonstjenester	215	365
Sum	**677**	**618**

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

20230801099980

Note 4 - Pensjoner

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

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning.
Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sparesats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes uførepensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fripoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt 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 flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger 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 anlegg-smidler
Anskaffelseskost 01.01	**3 285**	**17 245**	**547**	**21 077**
Tilgang		10 454	3 829	14 283
Avgang	(3 285)	(5 279)		(8 563)
Anskaffelseskost 31.12		**22 421**	**4 376**	**26 797**
Akkumulerte avskrivninger 01.01		**4 114**	**447**	**4 561**
Årets avskrivning		3 500	865	4 365
Avskrevet 31.12		7 614	1 312	8 926
Bokført verdi 31.12		**14 808**	**3 064**	**17 871**
Lineær avskrivningsplan		3-7 år	5 år	

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
Kostnader driftsmidler (husleie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	7 424	6 726
Adm.kostnader (IT-tjenester, regnskapstjenester mm) *	7 029	8 453
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	17 586	8 504
Tap ved salg av anleggsmidler		62
Sum	**32 039**	**23 746**

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

20230801109981

Note 7 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

Investeringer	Forretning-skontor	Eier-/ stemmean-del	Egenkapital 31.12.2022	Årsresultat 2022	Bokført verdi
Seslakpets navn:					
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100%	3 859 513	310 176	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100%	449 122	343 719	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100%	30 963	3 737	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100%	174 766	30 146	111 426
			4 514 364	**687 778**	**2 503 971**

Inntekter:		2022	2021
Selskapets navn:			
Møller Eiendom Holding AS	Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper	119 088	153 665
Sum		**119 088**	**153 665**

Konsernets eiendomsvirksomhet i Norge, Sverige og Baltikum drives gjennom Møller Eiendom Holding AS' fire datterselskap, Møller Eiendom Norge AS, Møller Eiendom Sverige AS, Møller Eiendom Baltikum AS og Møller Real Estate Baltic AS.

Note 8 - Nærstående parter

Mellomværende med nærstående	2022	2021
Fordringer på konsernselskap konsernkontoordning	3 546 582	3 420 036
Langsiktig fordring på konsernselskap	**3 546 582**	**3 420 036**
Kundefordringer, konsern	21 006	15 611
Andre fordringer, konsern; konsernbidrag	119 088	153 665
Kortsiktig fordring konsernselskap	**140 094**	**169 276**
Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning	558 905	154 431
Langsiktig gjeld til konsernselskap	**558 905**	**154 431**
Leverandørgjeld, konsern	1 793	36
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	**1 793**	**36**

Transaksjoner med nærstående

Selskap	Transaksjonsart	2022	2021
Diverse konsernselskap	Disponenthonorar til konsernselskap	42 320	44 900
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, lisenser, post og innkjøp	189	192
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapstjenester med mer	2 834	2 324
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefoni tjenester	248	1 001
Diverse konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	93 701	58 283

Møller Eiendom Holding AS er administrator for konsernets konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Fordringer og gjeld mellom selskap i konsernet rentebelastes til markedsmessige betingelser.

Årets pensjonskostnad til sikrede og usikrede pensjoner	2022	2021
Innskuddspensjon	3 031	2 458
AFP-ordning	671	502
Samlede pensjonskostnader	**3 702**	**2 959**

20230801090982

Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Renteinntekter	4 306	838
Annen rentekostnad	(144 286)	(124 299)
Valutatap, netto	6 663	13 411
Andre finanskostnader, netto	(136)	(129)
Garantiprovisjon syndikatlån	(10 045)	(6 573)
Sum netto finanskostnader	**(143 498)**	**(116 751)**

Note 10 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	**2022**	**2021**
Resultat før skattekostnad	**(11 423)**	**41 707**
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skatt	(1 346)	9 465
Skattekostnad	**(1 346)**	**9 465**
Årsresultat	**(10 077)**	**32 242**
Effektiv skattesats	11,8 %	22,7 %
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	(2 513)	9 176
Faktisk skattekostnad	(1 346)	9 465
Avvik skattekostnad	**(1 167)**	**(289)**
Permanente forskjeller	1 167	289
Sum	**1 167**	**289**

Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller	**2022**	**2021**
Varige driftsmidler	2 005	1 790
Finansielle intrumenter (valutakontrakter)	20 171	17 415
Regnskapsmessig avsetninger	(9 088)	
Sum grunnlag utsatt skatt	**13 087**	**19 205**
Netto utsatt skatt	**2 879**	**4 225**
Balanseført utsatt skattefordel		
Balanseført utsatt skatt gjeld	2 879	4 225
Balanseført netto utsatt skatt	**2 879**	**4 225**

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	**2022**	**2021**
Utsatt skatt 01.01	4 225	(5 240)
Årets endring utsatt skatt	(1 346)	9 465
Utsatt skatt netto 31.12	**2 879**	**4 225**

20230801099983

Note 11 - Andre fordringer

Andre langsiktige fordringer	2022	2021
Periodiserte lånekostnader	19 089	
Sum	**19 089**	

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Forskudsbetalte kostnader / påløpt inntekt	2 713	16 079
Andre kortsiktige fordringer	372	
Sum	**3 086**	**16 079**

Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 183,03 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.
Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skattetrekk 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
Møller Eiendom MI AS		2 488	2 488
Sum aksjer	**103**	**38 712**	**38 815**

Aksjeutbytte

* A-aksjer har rett til preferanseutbytte 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 preferanseutbyttet.

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	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	526 595	1 145 180
Årets resultat			(10 077)	(10 077)
Avsatt utbytte			(280 000)	(280 000)
Egenkapital 31.12	**26 317**	**592 268**	**236 518**	**855 102**

20230801099844

Note 15 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2022	Faste lån	Kommitert låneramme	Kassekreditt-ramme	SUM
Kortsiktig rentebærende gjeld	855 000			855 000
Langsiktig rentebærende gjeld	3 795 000			3 795 000
Sum	**4 650 000**			**4 650 000**
Forfall				
Forfall under 1 år	855 000			855 000
Forfall mellom 1 og 5 år	3 795 000			3 795 000
Forfall over 5 år				
Sum	**4 650 000**			**4 650 000**
Låneramme	4 650 000	1 500 000	100 000	6 250 000
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 500 000	100 000	1 600 000

Rentebærende gjeld - 31.12.2021	Faste lån	Kommitert låneramme	Kassekreditt-ramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	662 470			662 470
Langsiktig rentebærende gjeld	4 028 470			4 028 470
Sum	**4 690 940**			**4 690 940**
Forfall				
Forfall under 1 år	662 470			662 470
Forfall mellom 1 og 5 år	3 328 470			3 328 470
Forfall over 5 år	700 000			700 000
Sum	**4 690 940**			**4 690 940**
Låneramme	4 690 940	1 262 000	100 000	6 052 940
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 262 000	100 000	1 362 000

*Av ubenyttet kommitert låneramme på MNOK 1 262 pr 31.12.2021 er MNOK 1 130 tilgjengelig for trekk, mens resterende MNOK 132 forutsetter økte markedsverdier i panteporteføljen eller at ytterligere pant stilles.

Gjelden er sikret ved pant i eiendommer eiet av datterselskapene i Norge og Sverige. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i selskapets konsernregnskap utgjør MNOK 6 121 pr 31.12.2022.

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

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedekningsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2022.
Møller Eiendom Holding AS finansierer flesteparten av datterselskapene gjennom en konsernkontoordning. Lån fra konsernselskap er selskap som har netto innestående i konsernkontoordningen. Denne gjelden anses å ha forfall utover fem år i sin helhet. Lån til konsern-selskap er selskap som har netto utestående i konsernkontoordningen. Dette blir presentert som en langsiktig fordring.

Se note 17 til konsernselskapet for detaljer rundt kreditt-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr. 31.12.2022.

20230801099085

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpte renter	23 044	14 529
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	19 328	20 594
Feriepenger og påløpt lønn	12 860	4 480
Sum	**55 231**	**39 603**

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2022.

Note 18 - 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 utsikter til fortsatt stigende renter og sentralbankene har fortsatt ikke fått bukt med inflasjonen. Internasjonal markedsuro forårsaket av bl.a. bankkonkurser i USA og Sveits, bidrar til svekkelse av den norske kronen. En ytterligere svekkelse av kronen kan være med på å forsterke den allerede høye prisveksten ettersom det da blir dyrere å importere varer fra utlandet. Dette kan igjen føre til behov for ytterligere renteøkninger. Risikoen for en kollaps i det norske bankmarkedet vurderes imidlertid som lav, ettersom norske banker er godt regulert og kapitalisert.

Det er fortsatt lav aktivitet i eiendomsmarkedet, med få gjennomførte transaksjoner. Usikkerhet rundt makrobildet gjør investorene usikre og avventende. Transaksjonsmarkedet har derfor stoppet helt opp med et samlet transaksjonsvolum i Norge så langt i år på beskjedne 6 milliarder kroner.

Det forventes også at den sterke leieprisutviklingen man så gjennom 2022 er i ferd med å avta. Arbeidsledigheten skal videre opp fra dagens historisk lave nivåer, bedriftene sliter med økte kostnader og lavere kjøpekraft. I sum bidrar dette til lavere kontoretterspørsel og dermed avtagende leieprisvekst.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da hovedvekten av selskapets leietakere er bilforhandlere. Møller Mobility Group leverte sitt beste resultat noensinne for 2022 med et resultat på 2,6 milliarder kroner, 87 millioner mer enn forrige rekordresultat i 2021. Inngangen til 2023 har vært krevende, der makroøkonomiske drivere, innføring av elbilavgifter og vedvarende produksjonsutfordringer bidrar til å kjøle ned markedet. Situasjonen er labil, og Møller Mobility Group tror på et noe svekket totalmarked i Norge i 2023. 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, leveranseutfordringer og konkurransesituasjon.

20230801099B5

M37

Møllergata 37

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

20230801090987

Datterselskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.22

Møller Eiendom Holding AS (morselskap)

Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap)

Alfasetveien Næringsbygg AS
Arne Garborgs Plass 4 AS
Baldermoen AS
Baldersgate 28 AS
Billingstadsletta Næringsbygg AS
Bygdøy Allé 4 AS
Drammen Kabelinvest AS
Drammensveien 35 AS
Enebakkveien Næringsbygg AS
Fjetland Eiendom AS
Forus Forretningsbygg AS
Fossveien 4 AS
Frysjaveien 31 Tomteselskap AS
Gran Boligbygg AS
Gran Eiendomsutvikling AS
Grenseveien Næringsbygg AS
Harbitz Cowork AS
Harbitz Service AS
Harbitz Torg AS
Harbitz Torg Barnehage AS
Harbitz Torg Handel AS
Harbitz Torg Parkering AS
Harbitz Utleiebolig AS
Haslevangen 13 AS
Haslevangen 15 AS
Haslevollen utvikling AS
Hvamstubben Næringsbygg AS
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS
Janaflaten Næringsbygg AS
Jernkroken Næringsbygg AS
Kanalvegen 3 Næringsbygg AS
Kjærlighetsstien Næringsbygg AS
Kokstadveien Næringsbygg AS
Kokstadveien 31 AS
Kvålveien 1 AS
Leiraveien Forretningsbygg AS
Leiraveien Logistikkbygg AS
Leiraveien Logistikkpark AS
Lille Frogner allé 8a AS
Litleåsveien Næringsbygg AS
Litleåsveien 41 AS
Møller Eiendom Skøyen Holding AS
Møller Hylleselskap 7 AS
Møller Hylleselskap 9 AS
Møllergata 4 AS
Møllergaten 6-8 AS
Møllergata 12 AS
oslo negativ
Smedstadmoen Handelshus AS
Solbergkrysset Ås AS
Svend haugs gate 9 AS
Svend Haugs gate 11, 13 og 15 AS
Tungasletta Næringsbygg AS
Vassbotnen 17 AS
Vassbotnen 6 AS
Økernveien 94 AS
Åsveien Næringsbygg AS

Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

Möller Fastigheter Sverige AB
G. Persson Gruppen AB
Gjuteriet 16 AB
Gustafsborg 1 AB
Försäljaren 3 AB
Lindeshyttan 7:3 AB
Navaren 9 AB
Nyisen 2 AB
Magnetfältet 8 AB
Möller Fastigheter i Fyrislund KB
Möller Fastigheter i Fyrislund KB AB
Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB
Skagern 7 AB
Tranan 2 AB

20230801099888

Moller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

Estland	Autohaus Holding AS	Latvia	Mukupurva 1 SIA
Latvia	Eizensteina 6 SIA	Latvia	Ulmana 115 SIA
Latvia	Krasta 54 SIA	Latvia	Zvaigznu 11 SIA
Litauen	Moller Realty UAB		

Moller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

Latvia	Moller Real Estate SIA	Estland	Rahu 3 d OÜ
Latvia	Ulmana 86 SIA	Litauen	Savanoriu Prospektas 220 UAB

Tilknyttede selskap (TS)

Fåbro Eiendom AS (50 %)
Harbitzalléen Bolig AS (50%)
Rosenlund Bydelssenter AS (31,54 %)
Viridis Property Holding AS (60%)
Viridis Gardermoen AS *

Digerneset Næringspark AS (50%)
Mafo Holding AS (50%)
FO3 Invest AS***
M37 Holding AS
Møllergata 37 AS **

*100% datter av Viridis property Holding AS AS
**100% datter av M37 Holding AS
***100% datter av Mafo Holding AS

20230801099989

pwc

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 2022, resultat og kontantstrømoppstilling 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 2022, resultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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. Innhentet revisjonsbevis 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

20230801099990

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 utilsiktede 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. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris H. Jakobsen

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor

20230801099991

Møller Eiendom Holding AS
Bygdøy Allé 4
N-0257 Oslo

mollereiendom.no