

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13/5-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 13 maj 2024

Andreas Jul Røsjø



2024052420970

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Möller Eiendom Sverige AS, org nr 996 975 754 med säte i Oslo Norge, som i sin tur är dotterbolag till Möller 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 | 200 964 | 165 607 | 449 621 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | 165 607 | -165 607 | 0 |
| Utdelning | | | -363 500 | | -363 500 |
| Årets resultat | | | | -34 582 | -34 582 |
| Belopp vid årets utgång | 25 | 83 025 | 3 071 | -34 582 | 51 539 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 3 071 084 |
| årets förlust | -34 582 064 |
| | -31 510 980 |

| | |
|--------------------------------------------|-------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -31 510 980 |
|--------------------------------------------|-------------|

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 2 404 | 2 435 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -459 | -873 |
| Personalkostnader | 2 | -1 826 | -1 707 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -190 | -108 |
| | | -2 475 | -2 688 |
| Rörelseresultat | | -71 | -253 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | -37 295 | 161 531 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 3 773 | 3 982 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -33 |
| | | -33 522 | 165 480 |
| Resultat efter finansiella poster | | -33 593 | 165 227 |
| Bokslutsdispositioner | | -1 263 | 353 |
| Resultat före skatt | | -34 856 | 165 580 |
| Skatt på årets resultat | | 274 | 27 |
| Årets resultat | | -34 582 | 165 607 |

2024052420972

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

5

284

381

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

50

0

334

381

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

38 203

75 498

Uppskjuten skattefordran

296

22

38 499

75 520

Summa anläggningstillgångar

38 833

75 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

14 293

396 575

Aktuella skattefordringar

106

113

Kortfristiga fordringar

0

25

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

55

14 399

396 768

Summa omsättningstillgångar

14 399

396 768

SUMMA TILLGÅNGAR

53 232

472 669

2024052420973

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

3 071

200 964

Årets resultat

-34 582

165 607

51 514

449 596

Summa eget kapital

51 539

449 621

Obeskattade reserver

114

151

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2

7

Skulder till koncernföretag

121

21 637

Övriga skulder

1 431

1 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

25

Summa kortfristiga skulder

1 579

22 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 232

472 669

2024052420974

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. Möller 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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat från Möller Fastigheter Fyrislund KB | -17 | -78 |
| Resultat vid avyttringar | 0 | 147 509 |
| Nedskrivning aktier i dotterbolag | -37 278 | -25 900 |
| Aktieutdelning Navaren 9 AB | 0 | 5 000 |
| Aktieutdelning G Persson Gruppen AB | 0 | 35 000 |
| | -37 295 | 161 531 |

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 3 773 | 3 982 |
| Övriga ränteintäkter | 1 | 0 |
| | 3 773 | 3 982 |

2024052420976

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 499 | 569 |
| Inköp | 142 | -70 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 642 | 499 |
| Ingående avskrivningar | -118 | -9 |
| Årets avskrivningar | -190 | -108 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -308 | -118 |
| Utgående redovisat värde | 334 | 381 |

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 50 | 0 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 75 498 | 101 526 |
| Nedskrivning dotterbolag | -37 278 | -25 950 |
| Resultat från KB | -17 | -78 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 203 | 75 498 |
| Utgående redovisat värde | 38 203 | 75 498 |

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Org.nr | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------|------------------|------------------|
| G. Persson Gruppen AB | 556324-1826 | 100 | 1 000 | 777 |
| Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB | 559218-6091 | 100 | 50 000 | 36 392 |
| Möller Fastigheter Fyrislund KB | 969755-8337 | 100 | 0 | 636 |
| 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 |
| | | | | 38 203 |

2024052420977

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering.

Øyvind Hartveit
Verkställande direktör

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

Dagny Stensgård Wik

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

MOLLER FASTIGHETER SVERIGE AB 559272-9619 Sverige

Signerat med Norskt BankID

Namn returnerat från Norskt BankID: Hartveit, Øyvind

Øyvind Hartveit
Verkställande direktör

2024-04-19 08:55:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID

Namn returnerat från Norskt BankID: Røsjø, Andreas Jul

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

2024-04-18 16:44:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID

Namn returnerat från Norskt BankID: Wik, Dagny Stensgård

Dagny Stensgård Wik

2024-04-18 13:04:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

2024-05-02 14:54:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052420978

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 2023.

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 2023 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.

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 2023 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 revisionsssed 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, eller
- 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 revisionsssed 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 elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 14:54:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052420981

Årsrapport 2023

Møller Eiendom Holding AS

↳ Morselskap & konsern

✓
MØLLER
EIENDOM

Innhold

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

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

Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendomskonsepter.

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



LEDERGRUPPEN I MØLLER EIENDOM:

Fv. Jakob Kaurbo (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmesdal (prosjektleder), Mette Amundsen Bjerke (direktør forretningsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Gyvinde Henningsen (finansdirektør), Thomas Sletten (investeringssjef), Andreas Jul Røysa (administrerende direktør) og Pål Børje (markedsdirektør)

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 4 | Nøkkeltall Konsern |
| 5-11 | Styrets beretning 2023 |
| 13 | Resultat Konsern |
| 14-16 | Balanse pr. 31.12 Konsern |
| 17 | Kontantstrømpoppstilling Konsern |
| 19-22 | Regnskapsprinsipper Konsern |
| 23-34 | Noter Konsern |
| 35 | Resultat Morselskap |
| 36-37 | Balanse pr. 31.12 Morselskap |
| 38 | Kontantstrømpoppstilling Morselskap |
| 39-40 | Regnskapsprinsipper Morselskap |
| 42-48 | Noter Morselskap |

Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr.
31.12.2023

Revisjonsberetning

Nøkeltall - Konsern

Styrets beretning 2023

Selskapets virksomhet

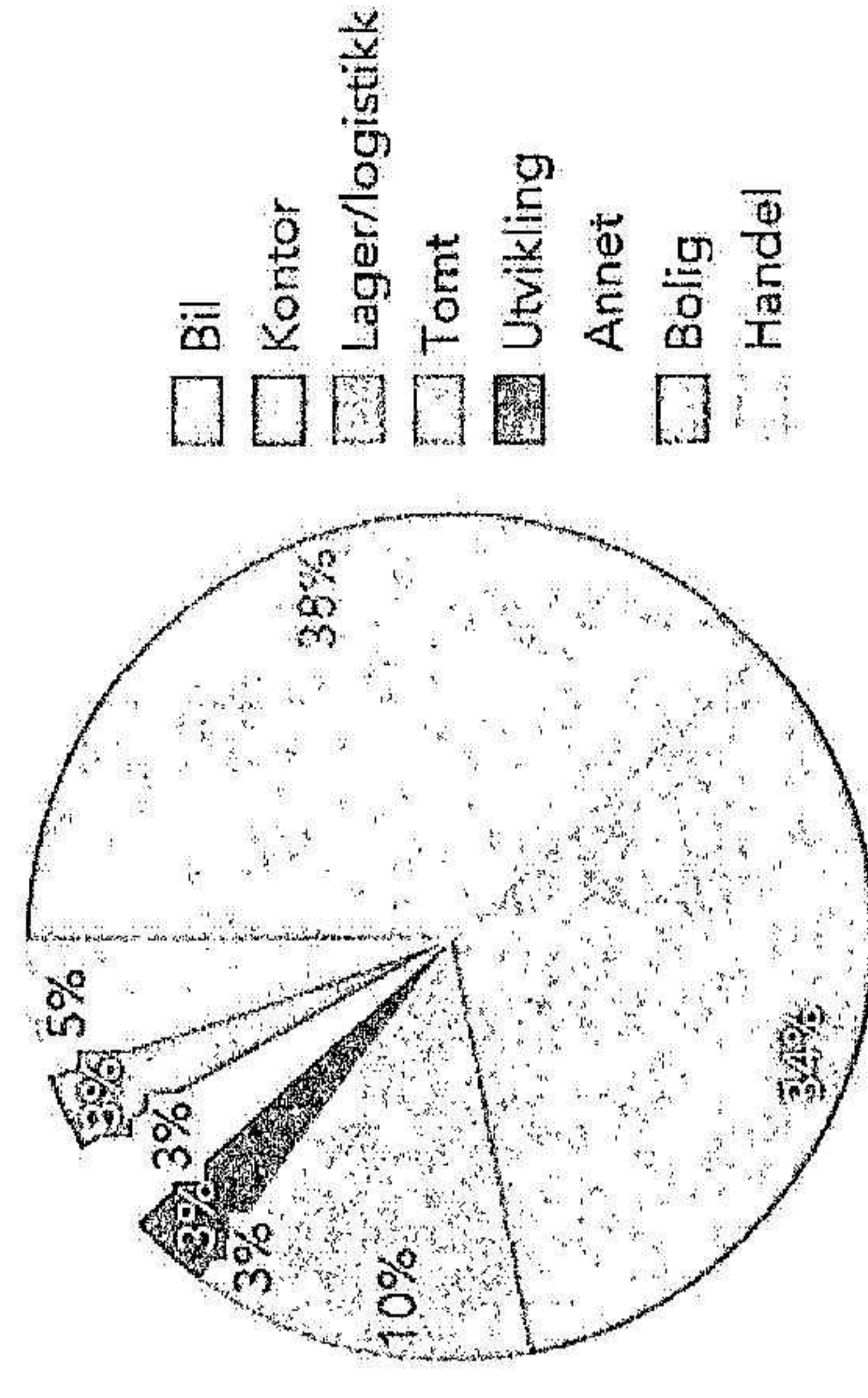
Møller Eiendom er et familieeid eiendomskonsern med høye ambisjoner for vekst og verdiskaping samt bærekraftig og fremtidsrettet by- og eiendomsutvikling. Vi er også trofaste til vårt arbeid med å skape fremtidens eiendomskonsepter, å sikre god arkitektur og vårt engasjement for en mer klimavennlig eiendomsbransje.

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 eiendomselskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kroner til 14,3 milliarder kroner. Selskapets forretningssted er Oslo. Morselskapet i konsernet, Møller Eiendom Holding AS, eies av familieselskapet Aars AS.

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

Bileiendom er en viktig del av vår virksomhet. Vi prioriterer Møller Mobility Group høyt og ønsker å være den beste 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. Målsetningen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringseiendom 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 hhv. Cushman & Wakefield og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje. Pr. 31. desember 2023 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 14,274 milliarder kroner, fordelt på følgende segmenter:



| Beløp i millioner kroner | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------|-------|-------|
| Driftsinntekter | | | |
| Driftsinntekter | | 620 | 958 |
| Resultat | | | |
| Driftsresultat | | 59 | 561 |
| EBITDA (inkl. resultat i TS) | | 372 | 771 |
| Resultat før skatt | | -228 | 429 |
| Årsresultat | | -210 | 419 |
| Kapital | | | |
| Egenkapital pr. 31.12. | | 2 432 | 2 847 |
| Totalkapital pr. 31.12. | | 8 156 | 8 323 |
| Egenkapitalprosent | | 29,8 | 34,6 |
| Rentabilitet | | | |
| Egenkapitalens rentabilitet % | 1) | -8,0 | 14,9 |
| Totalkapitalens rentabilitet % | 2) | -2,6 | 5,1 |
| Antall medarbeidere | | | |
| Antall medarbeidere | | 45,0 | 39,0 |
| Antall årsverk | | 42,0 | 38,8 |
| Totale lønns- og personalkostnader | | 84,2 | 91,9 |

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

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

Makroøkonomi og rammebetingelser¹

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

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

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

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

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

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

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

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

rabatterte nivåer som følge av dårlig finansiell soliditet.

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2022 oppgis i parantes)

Resultat

Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 620,3 millioner kroner i 2023 mot 958,1 millioner kroner i 2022. I løpet av 2023 har det blitt ferdigstilt eiendomsprosjekter i Norge og Sverige, som har bidratt til økning i leieinntekter på 80,5 millioner kroner. I 2022 ble det innregnet 406,2 millioner kroner i gevinster fra salg av driftsmidler, mens det ikke har vært noen transaksjoner i 2023. Fravær av salg har netto medført en reduksjon i driftsinntekter på 337,8 millioner kroner fra 2022 til 2023. Årets vurdering av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen med 153,4 millioner kroner. Resultat fra tilnyttede selskaper ble i 2023 på -49,8 millioner kroner, påvirket av nedskrivninger av eiendomsporteføljen, mot 8,8 millioner kroner i 2022. Resultat etter skatt ble -210,5 millioner kroner i 2023 mot 418,7 millioner kroner i 2022.

Kontantstrøm

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

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

Finansiering og finansiell risiko

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

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

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

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

¹ Kilder: Newsec Property Outlook Spring 2024, Mølling marked report winter 2023/2024

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

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

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

Investeringer og salg

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

Møller Eiendom Holding AS

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

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

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

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

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

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

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 ansvarsbetinget handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan.

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

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

BÆREKRAFT OG YTRE MILJØ

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

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

Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50 % innen 2025 og 70 % innen 2030. Ved årsskiftet 2022/2023 har vi kartlagt de 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 27,2 % av totale leieinntekter. Det må påpekes at bygninger med vern er holdt utenfor beregningen, med det grunnlag at vurderingskriteriene for denne kategori av bygninger er uklare eller umulige å møte.

Vi har fortolket EU-taksonomien etter beste evne og de tallene vi til enhver tid vil oppgi må betraktes som prognoser, ettersom det p.t. ikke er noen muligheter for å 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 2023 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Sammen med våre leietakere i Møller Bil har vi gjennomført en rekke energibesparende tiltak i store deler av denne porteføljen. Vi har også arbeidet med ENØK tiltak i andre deler av porteføljen. Vi måler årlig reduksjon i energiforbruk i hele den norske eiendomsporteføljen. Bakgrunnen for den geografiske avgrensingen er utfordringer med tilgang på tilstrekkelig data, samt håndtering av datakvalitet. Resultatene for 2023 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 4,9 % sammenlignet med referanseåret 2021. Målet er en reduksjon på 10% innen utløpet av 2025.

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

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

FREMTIDIG UTVIKLING

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

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

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

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

2024052916226

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

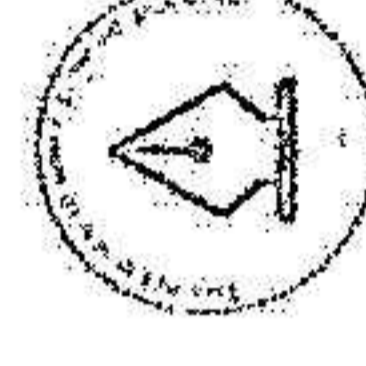
Admincontrol

List of Signatures

Page 1/1

2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2FCACE9005D340F8885A93E8302813B

Styret i Møller Eiendom



F.v: Harald Møller, Roar Sandnes, Oyvind Schrage-Førde, Jon Morten Møller, Christine Grape, Leif Edgard Johansen og Nina Hammersad

2024052916227

Resultat - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

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

Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | 5 549 | 6 750 |
| Andre immaterielle eiendeler | 5 | 2 298 | 3 064 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 7 847 | 9 813 |
| Tomt, bygg | 5 | 7 245 319 | 7 108 756 |
| Driftsløsøre, inventar, maskiner | 5 | 60 424 | 65 024 |
| Sum varige driftsmidler | | 7 305 742 | 7 173 780 |
| Investeringer i tilknyttede selskap | 7 | 390 418 | 440 240 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 10 | 122 841 | 151 495 |
| Andre fordringer | 7 | 65 263 | 78 456 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 578 523 | 670 191 |
| Sum anleggsmidler | | 7 892 112 | 7 853 785 |
| Kundefordringer | 11 | 48 214 | 27 353 |
| Andre fordringer | 12 | 148 056 | 74 155 |
| Sum fordringer | | 196 270 | 101 508 |
| Bankinnskudd og kontanter | 13 | 68 049 | 276 973 |
| Sum omlepsmidler | | 264 319 | 378 480 |
| Sum eiendeler | | 8 156 431 | 8 232 265 |

Beløp i 1 000 kroner

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 14, 15 | 26 317 | 26 317 |
| Overkurs | 15 | 592 268 | 592 268 |
| Annen egenkapital | 15 | 1 813 688 | 2 228 169 |
| Sum egenkapital | | 2 432 272 | 2 846 753 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 169 623 | 208 580 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 169 623 | 208 580 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16, 17 | 4 571 148 | 3 873 389 |
| Annen langsiktig gjeld | | 276 | 276 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 571 424 | 3 873 665 |
| Leverandørgjeld | 18 | 56 526 | 44 614 |
| Betalbar skatt | 9 | 3 316 | 4 752 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 14 245 | 9 243 |
| Utbytte | 15 | 225 000 | 280 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 150 218 | 103 455 |
| Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner | 17 | 533 807 | 861 203 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 983 112 | 1 303 267 |
| Sum gjeld | | 5 724 159 | 5 385 512 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 8 156 431 | 8 232 265 |

List of Signatures

Page 1/1

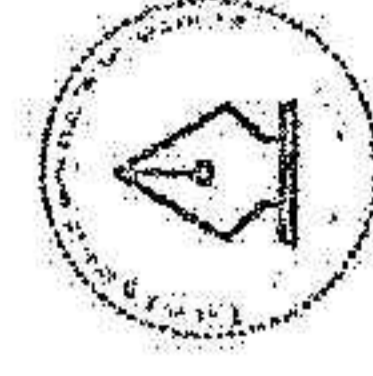
2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf

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

Kontantstrømpoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2FCACE9005D340F8885A93E83802813B

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 korrigeret 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 eiendelene og forpliktelser i balansen som mer/mindreverdier og 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.

Oslos første hus dedikert til foto!

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

Omregning av utenlandske datterselskaper

Balansposter 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 selskaper er korrigeret 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 regnskapskikk 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 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 oppført inntekt. Oppført 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 utskifning, 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. Byggelansrenter som påløper i byggeperioden aktiveres.

Ved indikasjon på at balanseført verdi av 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 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 skat-

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

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

Pensjoner

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

Finansielle instrumenter

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

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

Utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til 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 utlånt i SEK og EUR.

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

Kontantstrømoppstilling

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

Noter - Konsern

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

Note 2 - Driftsinntekter

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

| 2023 Geografisk fordeling | Norge | Sverige | Baltikum | Sum konsern |
|---------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Leieinntekter | 526 961 | 64 162 | 26 683 | 617 807 |
| Gevinst ved salg (netto) | (14 394) | | | (14 394) |
| Andre inntekter | 16 844 | 39 | 11 | 16 894 |
| Driftsinntekter | 529 412 | 64 201 | 26 695 | 620 307 |

| 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 |

Deich lyser i rødt over byen

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

Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

| Personalkostnader | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Lønninger | 54 270 | 65 589 |
| Arbeidsgiveravgift | 14 766 | 12 285 |
| Pensjonskostnader | 15 617 | 3 862 |
| Andre personalkostnader | (439) | 10 184 |
| Sum | 84 214 | 91 920 |

Gjennomsnittlig antall årsverk

42,0

38,8

Honorarer til revisor (ekskl mva)

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Revisjon* | 1 922 | 2 458 |
| Andre attestasjonstjenester | 146 | 274 |
| Sum | 2 067 | 2 732 |

* Revisjonshonorar inkluderer ikke honorar til tilknyttede selskap.

Ytelser til ledende personer - 2023

| | Lønn | Bonus | Pensjon | Annen godtgjørelse | Styrehonorar | Sum |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|--------------------|--------------|---------------|
| Administrerende direktør* | 5 020 | 2 936 | 147 | 1 649 | | 9 752 |
| Styret | | | | | 3 643 | 3 643 |
| Sum | 5 020 | 2 936 | 147 | 1 649 | 3 643 | 13 394 |

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

Administrerende direktør har 0,25 % eierandel i Møller Mobility Group MI AS.

I Møller Eiendom MI AS, har administrerende direktør en eierandel på 0,20 %.

Det er etablert bonusordninger hvor utbetalingens størrelse avhenger av oppnådd resultat for året samt andre kvalitative vurderingskriterier og hvor bonusen anses å være en del av normal lønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på visse vilkår rett til 18 måneders etterlønn.

Ytelser til ledende personer - 2022

| | Lønn | Bonus | Pensjon | Annen godtgjørelse | 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 i 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 anses å være en del av normal avlønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på visse vilkår rett til 18 måneders etterlønn.

Note 4 - Pensjoner

Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Litauen, Latvia og Estland. Konsernet har en ansatt i Sverige i selskapet Möller Fastingheter Sverige AB. Øvrige ansatte er hjemmehørende i Norge og er ansatt i Möller 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 = Folketrygdans 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 premieinnbetalinger kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

| Pensjonskostnad | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Innskuddspensjon | 3 879 | 3 103 |
| AFP-ordning | 851 | 759 |
| Samlede pensjonskostnader | 4 730 | 3 862 |

Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

| 2023 | Biler, maskiner og inventar | Bygg | Tomt | Anlegg under utførelse | Andre imm. eiendeler | Sum anleggsmidler |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 98 379 | 7 044 907 | 1 410 070 | 164 121 | 4 376 | 8 721 852 |
| Omrégningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12 | 110 | 53 622 | 22 397 | (4 670) | | 71 459 |
| Justert anskaffelseskost 01.01 | 98 489 | 7 098 529 | 1 432 467 | 159 451 | 4 376 | 8 793 311 |
| Tilgang ved oppkjøp i år | 60 | | | | | 60 |
| Tilgang | 14 308 | 287 376 | 5 787 | 146 015 | | 453 486 |
| Avgang | (9 691) | (24 839) | (4) | | | (34 534) |
| Omrégningsdifferanser på tilgang/avgang | 2 085 | | (22) | | | 2 063 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 103 106 | 7 363 211 | 1 438 250 | 305 444 | 4 376 | 9 214 387 |
| Akkumulert avskrivninger 01.01 | 33 355 | 1 437 332 | 73 010 | | 1 312 | 1 545 009 |
| Omrégningsdifferanse av saldo 01.01, per 31.12 | 80 | 7 586 | 7 096 | | | 14 762 |
| Justert av- og nedskrivning 01.01 | 33 435 | 1 444 917 | 80 106 | 80 106 | 1 312 | 1 559 770 |
| Tilgang akk avskrivninger | 4 344 | | (2 919) | | | 1 426 |
| Avgang akk avskrivninger/ nedskrivninger | (4 343) | (13 330) | | | | (17 673) |
| Omrégningsdifferanse tilgang/avgang | (75) | | | | | (76) |
| Årets nedskrivning | 49 251 | 105 438 | (1 248) | | | 154 688 |
| Årets reversering av tidligere års nedskrivning | 13 590 | 195 000 | 58 | | 766 | (1 248) |
| Årets avskrivning | 1 | 33 | 11 | | | 209 414 |
| Omrégningsdifferanser på av- og nedskrivninger | | | | | | 45 |
| Avskrevet 31.12 | 42 682 | 1 680 140 | 181 447 | 181 447 | 2 078 | 1 906 347 |
| Bokført verdi 31.12 | 60 424 | 5 683 072 | 1 256 803 | 305 444 | 2 298 | 7 308 040 |
| Lineær avskrivningsplan | 3-7 år | 50 år | | | | 10 år |

Note 6 - Andre driftskostnader

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

Note 7 - Investeringer i tilknyttede selskap

| Selskapets navn | Stemmeandel/ eiendel | Bokført verdi 01.01.2023 | Tilgang/ avgang Balanse | Resultatandel etter skatt 2023 | Avskrivning merverdi | Mottatt Utbytte | Bokført verdi 31.12.2023 |
|----------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|
| Digerneset Næringspark AS, Ålesund | 50% | 176 978 | 12 714 | (1 966) | | | 87 726 |
| Fåbro Eiendom AS, Oslo | 50% | 8 304 | 735 | | | | 9 039 |
| Vindis Property Holding AS** | 60% | 95 342 | 269 | (207) | | | 95 611 |
| Harbitzliéen Bolig AS, Oslo* | 50% | 207 | (3 491) | | | | 36 085 |
| Rosenlund Bydelscenter AS, Lillehammer | 31,5% | 39 576 | (4 799) | (19 857) | | | 8 817 |
| Mafo Holding AS | 50% | 33 467 | 14 146 | (137) | | | 53 140 |
| M37 Holding AS | 50% | 86 365 | (47 233) | | | | |
| Sum | | 440 239 | (52 026) | 4 308 | (2 103) | | 390 418 |

Andre fordringer

| | |
|-------------------------------------------|---------------|
| Andre fordringer | 180 |
| Mafo Holding AS | 13 271 |
| M37 Holding AS | 4 981 |
| Mano Pizza | 4 297 |
| Periodiserte meglerkostnader | 13 639 |
| Periodisert leierabatt - langsiktig andel | 28 895 |
| Sum andre fordringer | 65 263 |

* Prosjektet er ferdigstilt og samtlige boliger i prosjektet er overlevert til boligkjøperne i løpet av 2019-2020.

** Eiendel i Vindis Property Holding AS er 60 %, men på bakgrunn av aksjonæravtale har konsernet ikke bestemmende innflytelse. Investeringen er derfor ikke konsolidert som datterselskap.

Note 8 - Andre finansinntekter og finanskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Andre finansinntekter | 7 | 7 |
| Renteinntekter | 7 557 | 6 652 |
| Annen rentekostnad | (199 109) | (143 269) |
| Valutatap, netto | 15 075 | 8 333 |
| Garanti provisjon syndikatlan | (12 502) | (11 333) |
| Andre finanskostnader | (129) | (137) |
| Nedskrivning Finansielle anleggsmidler | (45 053) | |
| Sum netto finanskostnader | (234 162) | (139 747) |

Note 9 - Skatter

| Skatt i resultatregnskapet | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Resultat før skattekostnad | (227 550) | 429 465 |
| Betalbar skatt Norge | 69 | 4 726 |
| Betalbar skatt utlandet | 20 939 | 1 662 |
| Sum betalbar skatt | 21 007 | 6 387 |
| Endring i utsatt skatt | (38 090) | 4 341 |
| Skattekostnad | (17 082) | 10 729 |
| Årsresultat | (210 468) | 418 736 |

| | | |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Effektiv skattesats | 7,51% | 2,50% |
| 22 % av resultat før skattekostnad | (50 062) | 94 482 |
| Faktisk skattekostnad | (17 082) | 10 729 |
| Avvik skattekostnad | (32 980) | 83 753 |
| Permanente forskjeller | 6 276 | 2 960 |
| Gevinst, tap aksjer og utbytte 3 % | 1 304 | (89 213) |
| Resultat i TS | 10 961 | (1 942) |
| Avskrivning merverdi bygg/goodwill | 15 342 | 5 601 |
| Utenlandske selskap (lavere skattesats) | (900) | (1 459) |
| Feil i fjor | 3 | 292 |
| Øverige poster | (7) | 7 |
| Sum | 32 980 | (83 754) |

Skatt i balansen

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

| Poster med midlertidige forskjeller | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kunder og andre fordringer | (2 531) | (931) |
| Værgedriftsmidler | 714 785 | 785 908 |
| Kortsiktig og langsiktig gjeld | (58 894) | (54 986) |
| Regnskapsmessig avsetninger | | (9 088) |
| Gevinst og tapskonto | 69 002 | 90 149 |
| Underskudd til fremføring | (13 431) | (12 907) |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | (6 119) | (6 119) |
| Latent utbytteskatt - Estland og Latvia | 33 303 | 105 415 |
| Sum grunnleg utsatt skatt | 736 116 | 897 440 |

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

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Balanseført utsatt skatt skattefordel | (5 549) | (6 750) |
| Balanseført utsatt skatt gjeld | 169 623 | 208 580 |
| Balanseført netto utsatt skatt | 164 073 | 201 830 |

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

| | 2022 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Utsatt skatt 01.01 | | 201 831 | 194 659 |
| Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskap m.m. | | | 1 488 |
| Kursjustering | | 333 | 1 342 |
| Årets endring utsatt skatt | | (38 090) | 4 341 |
| Utsatt skatt netto 31.12 | 201 830 | 164 073 | 201 830 |
| Betalbar skatt balanse fremkommer som følger: | 2022 | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt | | 21 007 | 6 387 |
| Skatt vedrørende tidligere år og forskuddsberalt skatt utlandet | | (20 656) | (3 804) |
| Eiendomsskatt | | 2 965 | 2 169 |
| Skyldig betalbar skatt | 4 752 | 3 316 | 4 752 |

Note 10 - Investering i aksjer og andeler

| Selskapets navn | Stemmeandel/ eiendel | Antall aksjer | Bokført verdi 01.01.2023 | Tilgang/ avgang | Nedskrivning/ reversering | Utbytte | Bokført verdi 31.12.2023 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|---------|--------------------------|
| Fonds- og selskapsinvestering | | | | | | | |
| UREM Real Estate Fund I AS (Urus) | 0,74% | 150 000 | 13 085 | (2 105) | | | 10 980 |
| Willog Holding AS | 5,00% | 356 353 | 27 350 | 8 025 | (644) | | 34 731 |
| Stor-Oslo Eiendom Holding AS | 2,6% | 630 000 | 63 000 | (33 720) | | | 29 280 |
| Trondheim Areal Invest AS | 2,00% | 17 432 | 17 432 | (4 602) | | | 12 830 |
| REQ Fund I AS | 2,10% | 86 463 | 8 270 | (1 612) | | | 7 211 |
| Venture-investeringer | | | | | | | |
| Flott Fond 1 AS | | | 2 500 | (2 500) | | | |
| Consigli AS | 3,10% | 426 | 5 000 | | | | 5 000 |
| Modulize AS | 3,91% | 222 340 | 2 997 | 1 099 | | | 4 095 |
| Sirk AS (Sirken) | 6,80% | 278 | 2 002 | | | | 2 002 |
| Mesh Community AS (MESH) | 6,07% | 9 931 | 9 860 | | | | 9 860 |
| Sunday Power AS | 1,75% | 659 | | 2 999 | | | 2 999 |
| Eyovh | 0,55% | 1 410 497 | | 1 171 | (625) | | 546 |
| Flott Skip AS | | | | 1 361 | (1 361) | | |
| Realty A | 0,79% | 493 | | 1 001 | | | 1 001 |
| RB Technologies | 0,48% | 63 | | 2 306 | | | 2 306 |
| Sum | | | 151 495 | 18 515 | (47 169) | | 122 841 |

Møller Eiendom Norge AS har en ikke bokført forpliktelse overfor REQ Fund 1 AS på MNOK 6,18. Dette er kommentert, men ikke trukket.

Note 11 - Kundefordringer

| | 2022 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kundefordringer | | | |
| Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Aars-konsern) | | 37 010 | 12 562 |
| Kundefordringer eksterne | | 14 310 | 16 260 |
| Avsetning tap på fordringer | | (3 106) | (1 469) |
| Sum | 48 214 | 48 214 | 27 353 |

Note 12 - Andre fordringer

| Andre fordringer | 2022 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Til gode merverdiavgift | 25 822 | 25 822 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 121 456 | 121 456 |
| Andre kortsiktige fordringer | 778 | 778 |
| Sum | 148 056 | 148 056 |

Note 13 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 68,05 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. Medvind Eiendomsservice AS har stillet garanti for skyldig skattetrekk med 0,3 millioner kroner.

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

| Aksjonærer i Møller Eiendom Holding AS | A-aksjer | B-aksjer | Sum |
|----------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Jan H. Møller | 103 | 91 | 194 |
| Aars AS | | 36 133 | 36 133 |
| 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. Konsernegningskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Note 15 - Egenkapital

| Møller Eiendom konsern 2023 | Aksje-kapital | Overkurs egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 26 317 | 592 268 | 2 310 211 | 2 928 795 |
| Korreksjon feil tidligere år* | | | (82 042) | (82 042) |
| Egenkapital 01.01 etter korreksjon | 26 317 | 592 268 | 2 228 169 | 2 846 753 |
| Omregningsdifferanser i år | | | 20 987 | 20 987 |
| Avsatt utbytte | | | (225 000) | (225 000) |
| Årets resultat | | | (210 468) | (210 468) |
| Egenkapital 31.12 | 26 317 | 592 268 | 1 813 688 | 2 432 272 |

I 2023 er det avdekket en feil i inntektsført resultatandel fra tilknyttede selskap i 2021 på 82 mill.kr i forbindelse med fastsatt konserngjennvinst ved salg av den underliggende eiendommen i det tilknyttede selskapet Virridis Property Holding AS (tidligere Gardermoen Log Invest Holding AS). Sammenligningstallene for 2022 er omarbeidet ved reduksjon av bokført verdi av aksjer i tilknyttede selskap og annen egenkapital med 82 mill.kr. Korreksjonen har ingen kontantstrømeffekt.

Note 16 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

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

| Land/geografisk område | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Norge | 5 645 453 | 5 498 435 |
| Sverige | 769 832 | 622 748 |
| Baltikum | 197 088 | 176 007 |
| Sum | 6 612 374 | 6 297 190 |

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

Note 17 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

| Rentebærende gjeld - 31.12.2023 | Faste lån | Trekk på kommitert låneramme | Byggelånsramme | Trekk i valuta på ta konsernkonto | Sum |
|---------------------------------|------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 533 807 | | | | 533 807 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 4 321 148 | 250 000 | | | 4 571 148 |
| Sum | 4 854 955 | 250 000 | | | 5 104 955 |

| Forfall | Forfall under 1 år | Forfall mellom 1 og 5 år | Sum |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Forfall under 1 år | 533 807 | | 533 807 |
| Forfall mellom 1 og 5 år | 4 321 148 | 250 000 | 4 571 148 |
| Sum | 4 854 955 | 250 000 | 5 104 955 |

| | | | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
| Kommitert låneramme | 4 854 955 | 1 500 000 | 350 000 | 100 000 | 6 804 955 |
| Ubenyttet kommiterte lånerammer* | | 1 250 000 | 350 000 | 100 000 | 1 700 000 |

| Rentebærende gjeld - 31.12.2022 | Faste lån | Kommitert låneramme | Byggelånsramme | Trekk på valuta konsernkonto | 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 | Forfall mellom 1 og 5 år | Sum |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Forfall under 1 år | 861 203 | | 861 203 |
| Forfall mellom 1 og 5 år | 3 873 389 | | 3 873 389 |
| 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 |

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 er forfall mer enn ett år frem i tid. Refinansieringsrisikoen anses som lav.

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedeckningsgrad (finansielle covenants). Kravene er opplyst per 31.12.2023.

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

Kreditrisiko

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 kapitalrevende 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. 31.12.2023 sikret rentesikringsavtalene 66 % av selskapets utstående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 3,0 % med rentedurasjon på 4,5 år pr. 31.12.2023. Det er i 2023 aktivert byggelånsrenter på totalt MNOK 9,6, hvorav MNOK 4,6 gjelder norske datterselskap, MNOK 3,2 gjelder Baltikum og MNOK 3,2 er aktivert i svenske selskap. I 2022 ble det aktivert byggelånsrenter på til sammen MNOK 6,5.

Rentederivater

Under følger en oppsummering av selskapets rentesikringskontrakter pr 31.12.2023.

Samtlige rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

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

Valutarisiko

Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de 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 (mark-to-market). Ved årsskifte 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 | Slutt dato | Markedsverdi 31.12.2023 |
|---------|---------|--------|---------|------------|----------------------------|-------------------------|
| Nordea | FX Swap | SEK | 490 000 | 1 026 | 31/01/2024 | 8 540 |
| Nordea | FX Swap | EUR | 8 600 | 11 707 | 31/01/2024 | 4 207 |
| | | | | | Markedsverdi totalt | 12 747 |

Note 18 - Nærstående parter

Møller Eiendom Holding sin hovedsakssjønær 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 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Møller Mobility Group og øvrige holding i Aars-konsernet | Leieinntekter - eiendom | 288 005 | 225 538 |
| Møller Mobility Group AS | HR, bedriftshelsejeneste, andel konsolidering-sprogram, post og innkjøp | 27 | 189 |
| Møller Synergi AS | Kjøp av regnskaps tjenester med mer | 2 974 | 2 834 |
| Møller Digital AS | Kjøp av IT/telefoni tjenester | 62 | 248 |
| Fordringer på nærstående parter: | | | |
| Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet | Kundefordringer | 37 010 | 12 562 |
| M37 Holding AS | Langsiktig lån | 4 981 | 4 677 |
| Mafo Holding AS | Langsiktig lån | 13 271 | 7 641 |
| Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet | Leverandørgjeld | 1 865 | 5 875 |

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pålepte renter | 36 432 | 23 044 |
| Pålepte kostnader og forskuddsbetalte inntekter | 81 366 | 53 509 |
| Feriepenger og pålept lønn | 7 754 | 13 326 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 666 | 13 576 |
| Sum | 150 218 | 103 455 |

Note 20 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har ingen betydelige transaksjoner i 2023.

Konsernet har i 2022 solgt følgende selskap:

| Selskap | Salgs- tidspunkt | Vederlag aksjer | Vederlag eiendoms- verdi | 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 | 31/01/2022 | 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 eiendomselskaper:

| Selskap: | Eierandel | Kjøpstid- spunkt | Kostpris aksjer | Kostpris eie- doms-verdi | Driftsinntekter innregnet i eierperioden | Drifts- kostnader innregnet i eierperioden | Driftsresultat innregnet i eierperioden |
|----------------------|-----------|---------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kokstadveien 31 A 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 |
| Lilleåsveien 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 eiendomsportefolje, hvorav MNOK 159 knytter seg til ferdigstilteisen av nye bilanlegg i Sverige, og MNOK 103 knytter seg til ferdigstilteisen av byggeprosjekt i Alfasetveien 11.

Note 21 - Hendelser etter balansedagen

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

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 forsiktig optimisme.

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

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

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

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stagnerte markedet i 2023. Møller Mobility Group forventer at situasjonen vil vedvare utover i 2024, men håper på en svak bedring i markedet til høsten.

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

Resultat - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | |
| Andre driftsinntekter | 2 | 59 681 | 51 397 |
| Driftsinntekter | | 59 681 | 51 397 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Lønns- og andre personalkostnader | 3,4 | 87 691 | 95 707 |
| Avskrivninger | 5 | 4 621 | 4 365 |
| Andre driftskostnader | 6 | 27 979 | 32 039 |
| Driftskostnader | | 120 291 | 132 112 |
| DRIFTSRESULTAT | | (60 611) | (80 714) |
| FINANSPOSTER | | | |
| Inntekter på investering i datterselskaper | 7 | 131 317 | 119 088 |
| Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern | 8 | 169 132 | 93 701 |
| Finansinntekter | 9 | 99 807 | 57 008 |
| Finanskostnader | 9 | (334 722) | (200 505) |
| Netto finansposter | | 65 534 | 69 291 |
| RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 4 923 | (11 423) |
| Skatter | 10 | (1 186) | 1 346 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 737 | (10 077) |
| Disponering i Møller Eiendom Holding AS: | | | |
| Avsatt utbytte | | 225 000 | 280 000 |
| Overført til / fra annen egenkapital | | (221 263) | (290 077) |
| Disponert | | 3 737 | (10 077) |

Balanse pr 31.12 - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner
MØLLER EIENDOM HOLDING AS

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Andre immaterielle eiendeler | 5 | 2 298 | 3 064 |
| Immaterielle eiendeler | | 2 298 | 3 064 |
| Anlegg under utførelse | 5 | 90 | |
| Driftsløsøre, inventar, maskiner | 5 | 17 055 | 14 808 |
| Vårigte driftsmidler | | 17 145 | 14 808 |
| Investering i datterselskap | 7 | 2 503 971 | 2 503 971 |
| Lån til konsernselskap | 8 | 3 674 658 | 3 546 582 |
| Andre langsiktige fordringer | 11 | | 19 089 |
| Finansielle anleggsmidler | | 6 178 629 | 6 069 641 |
| ANLEGGSMIDLER | | 6 198 072 | 6 087 513 |
| Kundefordringer | | 1 162 | 963 |
| Andre fordringer | 11 | 25 661 | 3 086 |
| Fordringer på konsernselskap | 8 | 151 474 | 140 094 |
| Bankinnskudd og kontanter | 12 | 51 954 | 183 026 |
| OMLØPSMIDLER | | 230 250 | 327 169 |
| SUM EIENDELER | | 6 428 322 | 6 414 682 |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 13, 14 | 26 317 | 26 317 |
| Overkurs | 14 | 592 268 | 592 268 |
| Annen egenkapital | 14 | 15 256 | 236 518 |
| SUM EGENKAPITAL | 14 | 633 840 | 855 102 |
| GJELD | | | |
| Utsatt skatt | 10 | 4 065 | 2 879 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 4 065 | 2 879 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 15 | 4 571 148 | 3 795 000 |
| Gjeld til konsernselskap | 8 | 475 014 | 558 905 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 046 162 | 4 353 905 |
| Leverandørgjeld | | 2 724 | 2 907 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 947 | 7 863 |
| Utbytte | | 225 000 | 280 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 58 324 | 55 231 |
| Kortsiktig del av gjeld til kredittinstitusjoner | 15 | 450 000 | 855 000 |
| Gjeld til konsernselskaper | 8 | 259 | 1 793 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 744 255 | 1 202 795 |
| SUM GJELD | | 5 790 417 | 5 556 700 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 428 322 | 6 414 682 |

2024052916239

Admincontrol

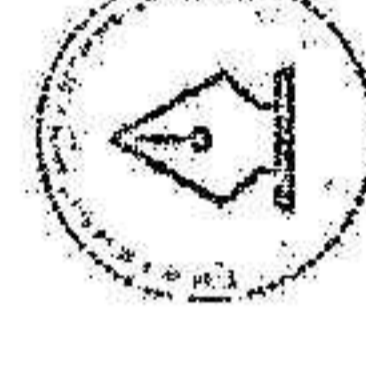
Oslo, 24. april 2024
I styret for Møller Eiendom Holding AS

List of Signatures

Page 1/1

2023 Årsrapport Møller Eiendom Holding AS.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2FCACE9005D340F8885A93E83802813B

Note 1

Kontantstrømpoppstilling - Morselskap

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 er regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er oppjent og kostnader sammenstilles med oppførte inntekter.

skrivninger i resultatregnskapet er beregnet lineært og er basert på anslag over driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid.

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 markedsv verdier 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 levers.

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

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

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

Beløp i 1 000 kroner

| Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| | 4.923 | (11 423) |
| 7 | (131 317) | (119 088) |
| 5 | 4.621 | 4.365 |
| | (1 000) | 200 |
| | (122 772) | (125 946) |
| | (199) | (963) |
| | (183) | 579 |
| | (11 912) | 12 400 |
| | (135 065) | (113 930) |
| NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER | | |
| | (11 872) | (14 283) |
| | 6.679 | 8 363 |
| | (92 030) | 426 198 |
| | (97 222) | 420 278 |
| NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER | | |
| KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING | | |
| 15 | 1 240 000 | 6 530 |
| | (2 250) | 227 600 |
| | (1 534) | 1 757 |
| 14 | (280 000) | (200 000,00) |
| | (855 000) | (275 070) |
| | 101 215 | (239 183) |
| NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING | | |
| | (131 072) | 67 165 |
| | 183 026 | 115 861 |
| | 51 954 | 183 026 |
| Likviditetsbeholdning 31.12 | | |
| | | 183 026 |
| 12 | 51 954 | 183 026 |
| Likviditetsbeholdning 31.12 | | |

Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:

Betalingsmidler

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

Utsatt skatt på skatteøkende midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskap 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 forsikringselskapet en viss prosentandel av den ansattes lønn. Innskuddet investeres i fond hvor de ansatte kan velge mellom ulike spareprofiler. Ut over dette har selskapet ingen forpliktelser overfor de ansatte på denne ordningen

Finansielle instrumenter

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

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

Utenlandsk valuta

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

Kontantstrømpoppstilling

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

2024052916241



Nå bygges Balders Plass på Frogner!

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

Noter - Morselskap

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

Note 2 - Driftsinntekter

| Andre driftsinntekter | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Disponenthonorar | 49 309 | 42 320 |
| Gevinst salg av anleggsmidler | 1 000 | 200 |
| Andre driftsinntekter | 9 371 | 8 877 |
| Sum | 59 681 | 51 397 |

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

Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

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

Gjennomsnittlig antall årsverk

38,3

36,4

Honorarer til revisor (ekskl mva)

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Revisjon | 493 | 462 |
| Andre attestasjonstjenester | 146 | 215 |
| Sum | 639 | 677 |

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

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 forsikringselskapet 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 avsætninger foretas i regnskapet.

Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

| Anskaffelseskost 01.01 | Anlegg under utførelse | Biler, maskiner og inventar | Andre imm. eiendeler | Sum anleggsmidler |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Tilgang | | 22 421 | 4 376 | 26 797 |
| Avgang | 90 | 11 782 | | 11 872 |
| | | (5 679) | | (5 679) |
| Anskaffelseskost 31.12 | 90 | 28 524 | 4 376 | 32 990 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | | 7 614 | 1 312 | 8 926 |
| Årets avskrivning | | 3 855 | 766 | 4 621 |
| Avskrevet 31.12 | 90 | 11 469 | 2 078 | 13 547 |
| Bokført verdi 31.12 | 90 | 17 055 | 2 298 | 19 442 |

Lineær avskrivningsplan 3-5 år 5 år

Note 6 - Andre driftskostnader

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

* 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.

Note 7 - Inntekter på investeringer i datterselskaper

| Investeringer | Forretningsskantor | Eier/stemmeandel | Egenkapital 31.12.2023 | Årsresultat 2023 | Bokført verdi |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Selskaps navn: | | | | | |
| Møller Eiendom Norge AS | Oslo | 100% | 3 678 750 | (185 150) | 2 254 820 |
| Møller Eiendom Sverige AS | Oslo | 100% | 486 962 | 34 889 | 114 436 |
| Møller Eiendom Baltikum AS | Oslo | 100% | 30 672 | (1 241) | 23 289 |
| Møller Real Estate Baltic AS | Oslo | 100% | 191 104 | 26 928 | 111 426 |
| | | | 4 387 488 | (124 574) | 2 503 971 |

| Inntekter: | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Selskaps navn: | | |
| Møller Eiendom Holding AS | 131 317 | 119 088 |
| Sum | 131 317 | 119 088 |

Konsernets eidsomsvirksomhet i Norge, Sverige og Baltikum drives gjennom Møller Eiendom Holding AS' fire datterselskaper, 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 | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fordringer på konsernselskap konsernkontoordning | 3 674 658 | 3 546 582 |
| Langsiktig fordring på konsernselskap | 3 674 658 | 3 546 582 |
| Kundefordringer, konsern | 20 157 | 21 006 |
| Andre fordringer, konsern: konsernbidrag | 131 317 | 119 088 |
| Kortsiktig fordring konsernselskap | 151 474 | 140 094 |
| Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning | 475 014 | 558 905 |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 475 014 | 558 905 |
| Leverandørgjeld, konsern | 259 | 1 793 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 259 | 1 793 |

Transaksjoner med nærstående

| Selskap | Transaksjonsart | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------------------------------------------|---------|--------|
| Diverse konsernselskap | Disponenthonorar til konsernselskap | 49 309 | 42 320 |
| Møller Mobility Group AS | HR, bedriftshelsetjeneste, lisenser, post og innkjøp | 27 | 189 |
| Møller Synergi AS | Kjøp av regnskaps tjenester med mer | 2 974 | 2 834 |
| Møller Digital AS | Kjøp av IT/telefoni tjenester | 62 | 248 |
| Diverse konsernselskaper | Renteinntekter, konsernkontoordning | 169 132 | 93 701 |

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 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Innskuddspensjon | 3 421 | 3 031 |
| AFP-ordning | 734 | 671 |
| Samlede pensjonskostnader | 4 156 | 3 702 |

Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter | 5 536 | 4 306 |
| Annenn rentekostnad | (205 682) | (144 286) |
| Valutatap, netto | (22 137) | 6 663 |
| Andre finansinntekter, netto | (129) | (136) |
| Garantiprovisjon syndikatlån | (12 502) | (10 045) |
| Sum netto finansinntekter | (234 914) | (143 498) |

Note 10 - Skatter

| Skatt i resultatregnskapet | 2023 | 2022 |
|----------------------------|--------------|-----------------|
| Resultat før skattekostnad | (4 923) | (11 423) |
| Endring i utsatt skatt | 1 186 | (1 346) |
| Skattekostnad | 1 186 | (1 346) |
| Årsresultat | 3 737 | (10 077) |

| | | |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Effektiv skattesats | 24,1% | 11,8% |
| 22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018) | 1 083 | (2 513) |
| Faktisk skattekostnad | 1 186 | (1 346) |
| Avvik skattekostnad | (103) | (1 167) |

| | | |
|------------------------|------------|--------------|
| Permanente forskjeller | 103 | 1 167 |
| Sum | 103 | 1 167 |

Skatt i balansen

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

| Poster med midlertidige forskjeller | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Værlige driftsmidler | 2 894 | 2 005 |
| Finansielle instrumenter (valutakontrakter) | 15 584 | 20 171 |
| Regnskapsmessig avsetninger | | (9 088) |
| Sum grunnlag utsatt skatt | 18 478 | 13 087 |

Netto utsatt skatt

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Balansført utsatt skattefordel | 4 065 | 2 879 |
| Balansført utsatt skatt gjeld | 4 065 | 2 879 |
| Balansført netto utsatt skatt | 4 065 | 2 879 |

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Utsatt skatt 01.01 | 2 879 | 4 225 |
| Årets endring utsatt skatt | 1 186 | (1 346) |
| Utsatt skatt netto 31.12 | 4 065 | 2 879 |

Note 11 - Andre fordringer

| Andre langsiktige fordringer | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Periodiserte lånekostnader | | 19 089 |
| Sum | | 19 089 |
| Andre kortsiktige fordringer | 2023 | 2022 |
| Forskuksbetalte kostnader / påløpt inntekt | 25 150 | 2 713 |
| Andre kortsiktige fordringer | 511 | 372 |
| Sum | 25 661 | 3 086 |

Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 51,95 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 878 og er fordelt som følger:

| Aksjonærer i Møller Eiendom Holding AS | A-aksjer | B-aksjer | Sum |
|----------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Jan H. Møller | 103 | 91 | 194 |
| Aars AS | 36 133 | 36 133 | 36 133 |
| Møller Eiendom MI AS | 2 488 | 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 | Annren egenkapital | Sum |
|--------------------------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|
| Egenkapital 01.01 | 26 317 | 592 268 | 236 518 | 855 103 |
| Årets resultat | | | 3 737 | 3 737 |
| Avsatt utbytte | | | (225 000) | (225 000) |
| Egenkapital 31.12 | 26 317 | 592 268 | 15 256 | 633 840 |

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 - 31.12.2023 | Faste lån | Kommittert låneramme | Byggelån | Kassekreditt | Sum |
|---------------------------------|------------------|----------------------|----------|--------------|------------------|
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 450 000 | | | | 450 000 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 4 321 148 | 250 000 | | | 4 571 148 |
| Sum | 4 771 148 | 250 000 | | | 5 021 148 |
| Forfall | | | | | |
| Forfall under 1 år | 450 000 | | | | 450 000 |
| Forfall mellom 1 og 5 år | 4 321 148 | 250 000 | | | 4 571 148 |
| Forfall over 5 år | | | | | |
| Sum | 4 771 148 | 250 000 | | | 5 021 148 |

Låneramme
Ubenyttet kommitterte lånerammer*

| Rentebærende gjeld - 31.12.2022 | Faste lån | Kommittert låneramme | Byggelånsramme | 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 |
| Sum | 4 650 000 | | | | 4 650 000 |

Låneramme
Ubenyttet kommitterte lånerammer

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

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 rentedeckingsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2023.

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

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Pålopte renter | 36 432 | 23 044 |
| Pålopte kostnader og forskuddsbetalte inntekter | 14 789 | 19 328 |
| Feriepenger og påløpt lønn | 7 102 | 12 860 |
| Sum | 58 324 | 55 231 |

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

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

Note 18 - Fremtidig utvikling

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

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

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

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

Markedet reflekterer forventningen om fallende renter, som sammen med avtøgende usikkerheter, kan bidra til

et lysere utsyn for året som kommer.

Konsernets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere.

Etter flere år med rekordresultater og stadig økende salgsvolum, stagnerer markedet i 2023.

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

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon

om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2023.

Møllergata 37

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

Selskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.2023

Møller Eiendom Norge AS (haldingselskap)

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
Forus Forretningsbygg AS
Fossveien 4 AS
Frysjaeveien 31 Tomteselskap AS
Gran Bolligbygg 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 Ysgaardsvei Næringsbygg AS
Janafjæren Næringsbygg AS
Jernkroken Næringsbygg AS

Møller Real Estate Baltic AS (haldingselskap)

Latvia Eizensteina 6 SIA
Latvia Krasta 54 SIA
Litauen Moller Realty UAB
Litauen Moller Realty UAB

Latvia Mukurpurva 1 SIA
Latvia Ulmana 115 SIA
Latvia Zvaigznu 11 SIA

Møller Eiendom Baltikum AS (haldingselskap)

Latvia Moller Real Estate SIA
Latvia Ulmana 86 SIA
Litauen Savanoriu Prospektas 220 UAB

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

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

*100% datter av Viridis property Holding AS AS

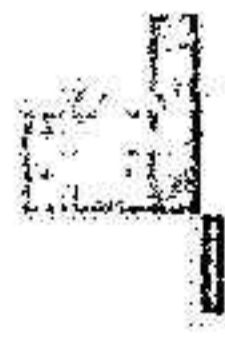
**100% datter av M37 Holding AS

***100% datter av Mafo Holding AS

Møller Eiendom Sverige AS (haldingselskap)

Møller Fastigheter Sverige AB
G. Persson Gruppen AB
Gjuteriet 16 AB
Gustafsborg 1 AB
Försällaren 2 AB
Lindshyttan 7:3 AB
Navaren 9 AB

Nyisen 2 AB
Magnettältet 8 AB
Møller Fastigheter i Fyrislund KB
Møller Fastigheter i Fyrislund KB AB
Møller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB
Skagern 7 AB
Tranan 2 AB



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 2023, resultat og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultat og kontantstrømpoppstilling 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

2024052916247



pwc

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 24. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------------|--------|------------------|
| Jakobsen, Chris Håvard | BANKID | 2024-04-24 10:42 |

This document package contains:

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



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



Møller Eiendom Holding AS

Bygdøy Allé 4

N-0257 Oslo

mollereiendom.no