20250528044440

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13/5-2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-27

Andreas Jul Røsjø

20250528044441

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Sverige AB

559272-9619

Räkenskapsåret

2024

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044442

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Resultat efter finansiella poster	1 353	-33 593	165 227	241 693
Balansomslutning	53 383	53 232	472 669	294 435
Soliditet (%)	99,4	97,0	95,1	96,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Ovillkorat aktie-ägartillskott**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25	83 025	3 071	-34 582	**51 539**
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-34 582	34 582	**0**
Årets resultat				1 536	**1 536**
Belopp vid årets utgång	**25**	**83 025**	**-31 511**	**1 536**	**53 076**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 510 980
årets vinst	1 536 495
	-29 974 485

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-29 974 485

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

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044443

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		748	2 404
Övriga rörelseintäkter		60	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 317	-459
Personalkostnader	2	87	-1 826
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8	-190
		-1 238	**-2 475**
Rörelseresultat		**-430**	**-71**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 277	-37 295
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	512	3 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6	0
		1 783	**-33 522**
Resultat efter finansiella poster		**1 353**	**-33 593**
Bokslutsdispositioner		114	-1 263
Resultat före skatt		**1 467**	**-34 856**
Skatt på årets resultat		69	274
Årets resultat		**1 536**	**-34 582**

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044444

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	284
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	50
		0	**334**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	37 408	38 203
Uppskjuten skattefordran		364	296
		37 772	**38 499**
Summa anläggningstillgångar		**37 772**	**38 833**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		15 523	14 293
Aktuella skattefordringar		54	106
Kortfristiga fordringar		33	0
		15 610	**14 399**
Summa omsättningstillgångar		**15 610**	**14 399**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 382**	**53 232**

20250528044445

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		-31 511	3 071
Årets resultat		1 536	-34 582
		53 050	**51 514**
Summa eget kapital		**53 075**	**51 539**
Obeskattade reserver		0	114
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	2
Skulder till koncernföretag		41	121
Övriga skulder		40	1 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226	25
Summa kortfristiga skulder		**307**	**1 579**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 382**	**53 232**

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044446

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Koncernförhållanden

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från Möller Fastigheter Fyrislund KB	-19	-17
Resultat från dotterbolag i frivillig likvidation	1 295	0
Nedskrivning aktier i dotterbolag	0	-37 278
	1 277	**-37 295**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	512	3 773
Övriga ränteintäkter	0	1
	512	**3 773**

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044447

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642	499
Inköp	0	142
Försäljningar/utrangeringar	-642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**642**
Ingående avskrivningar	-308	-118
Försäljningar/utrangeringar	316	0
Årets avskrivningar	-8	-190
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-308**
Utgående redovisat värde	**0**	**334**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Försäljningar/utrangeringar	-50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**50**
Utgående redovisat värde	**0**	**50**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 203	75 498
Nedskrivning dotterbolag	-777	-37 278
Resultat från KB	-19	-17
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 408**	**38 203**
Utgående redovisat värde	**37 408**	**38 203**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB	559218-6091	100	50 000	36 392
Möller Fastigheter Fyrislund KB	969755-8337	100	0	618
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 Gustafsborg 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
				37 408

Transaktion 09222115557545053597 Signerat AJR, DSW, ØH, HW

20250528044448

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

Hélène Westberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545053597

Dokument

559272-9619 Möller Fastigheter Sverige AB för 20240101-20241231
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2025-04-24 13:25:28 CEST (+0200) av Charlotta Engström (CE)
Färdigställt 2025-04-25 10:41:23 CEST (+0200)

Initierare

Charlotta Engström (CE)
Möller Bil Sverige
charlotta.engstrom@mollerbil.se
+46720698009

Signerare

Andreas Jul Røsjø (AJR)
andreas.jul.rosjo@mollereiendom.no
bankID
Namnet som returnerades från norskt BankID var "Andreas Jul Røsjø"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2024-07-05 10:08:46 CEST (+0200)
Signerade 2025-04-24 13:40:20 CEST (+0200)

Dagny Stensgård Wik (DSW)
dagny.stensgard.wik@mollereiendom.no
bankID
Namnet som returnerades från norskt BankID var "Dagny Stensgård Wik"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2024-11-11 12:48:52 CET (+0100)
Signerade 2025-04-24 15:43:42 CEST (+0200)

Øyvind Hartveit (ØH)
oyvind.hartveit@mollereiendom.no
bankID
Namnet som returnerades från norskt BankID var "Øyvind Hartveit"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2023-08-25 10:57:19 CEST (+0200)
Signerade 2025-04-25 08:50:58 CEST (+0200)

Helene Westberg (HW)
Personnummer 197210101403
helene.westberg@pwc.com
BankID
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Hélène Maria Westberg"
Signerade 2025-04-25 10:41:23 CEST (+0200)

20250528044449

Verifikat

Transaktion 09222115557545053597

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20250528044450

20250528044451

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 2024.

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 2024 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20250528044452

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-25 08:41:01 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250528044453

Årsrapport 2024

Møller Eiendom Holding AS

Morselskap & konsern

MØLLER
EIENDOM

2025052804455

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

Møller Eiendom har store ambisjoner for vekst og har målsetning om en porteføljeverdi på 1 mrd.kr i leieinntekter. 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 Krupka (utviklingsdirektør), Bjørn Glemmestad (prosjektdirektør), Mette Arntzen Bjerke (direktør forretningsutvikling og digital), Dagny Wik (finansdirektør), Øyvind Hatveit (driftsdirektør), Thomas Sleden (investeringsdirektør), Andreas Jul Røsjø (administrerende direktør) og Pål Bøe (markedsdirektør)

Innhold

4	Nøkkeltall Konsern
5-11	Styrets beretning 2024
13	Resultat Konsern
14-16	Balanse pr. 31.12 Konsern
17	Kontantstrømoppstilling Konsern
19-22	Regnskapsprinspper Konsern
23-34	Noter Konsern
35	Resultat Morselskap
36-37	Balanse pr. 31.12 Morselskap
38	Kontantstrømoppstilling Morselskap
39-40	Regnskapsprinsipper Morselskap
42-48	Noter Morselskap
50-51	Datterselskaper i Møller Eiendom Holding AS pr. 31.12.2024
52-53	Revisjonsberetning

Nøkkeltall - Konsern

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Driftsinntekter		700	620
Resultat			
Driftsresultat		45	59
EBITDA (inkl. resultat i TS)		468	372
Resultat før skatt		-180	-228
Årsresultat		-152	-210
Kapital			
Egenkapital pr. 31.12.		2 072	2 432
Totalkapital pr. 31.12.		8 707	8 156
Egenkapitalprosent		23,8	29,8
Rentabilitet			
Egenkapitalens rentabilitet %	1)	-6,2	-8,0
Totalkapitalens rentabilitet %	2)	-1,8	-2,6
Antall medarbeidere			
Antall medarbeidere		49,0	45,0
Antall årsverk		48,5	42,0
Totale lønns- og personalkostnader		94,1	84,2

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

Styrets beretning 2024

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

Gjennom høye krav til god drift og en ambisjon om å berike nabolagene rundt våre prosjekt med attraktive og nyskapende tilbud vil vi at det skal merkes at det er oss.

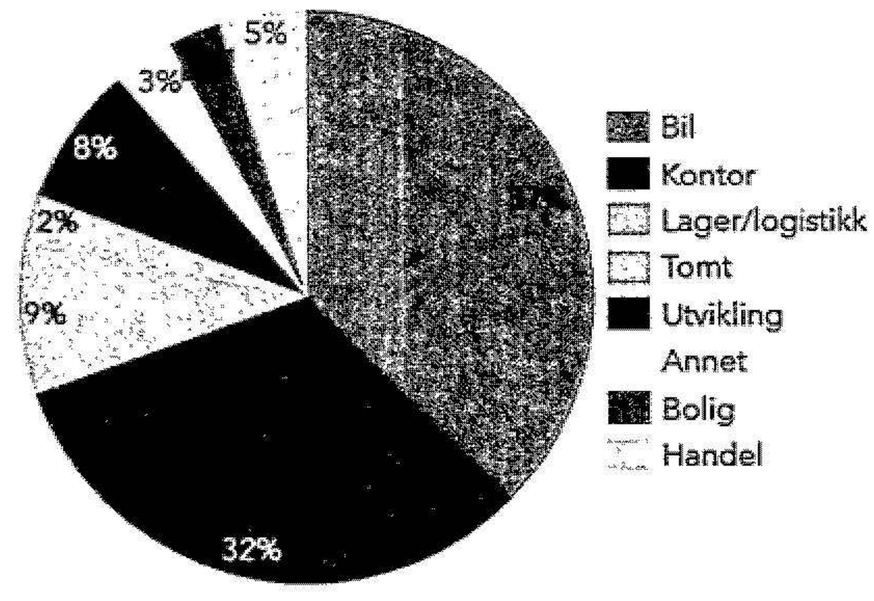
Møller Eiendom ble etablert i 2010 som et rendyrket eiendomsselskap, og siden den gang har porteføljen vokst fra ca. 2,5 milliarder kroner til 15 milliarder kroner, eiendomsporteføljen målt til virkelig verdi.

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 2024.

Vekst skjer hovedsakelig gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter enn bil. Vi vil utvikle knutepunkter der flere generasjoner virker, bor og lever i gode omgivelser. Målsettingen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringseiendom utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig 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. Colliers og Newsec som utarbeider verdsettelsene. Snittet av de to vurderingene legges til grunn ved fastsettelsen av markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje.
Pr. 31. desember 2024 var verdien av konsernets eiendomsportefølje på totalt 15,001 milliarder kroner, fordelt på følgende segmenter:



Makroøkonomi og rammebetingelser[1]
Utviklingen i eiendomsmarkedet henger tett sammen med makrobildet. Hovedtyngden av selskapets virksomhet er i Norge (84% av driftsinntektene), men selskapet er også representert i Sverige (10% av driftsinntektene), Latvia og Litauen (6% av driftsinntektene) og er følgelig eksponert for makroøkonomiske effekter fra disse landene.

Det norske markedet for næringseiendom forbedret seg gradvis gjennom 2024. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,5 % gjennom året, noe som bidro til svak økonomisk vekst. Lav arbeidsledighet og stigende kostnadsnivå, sammen med en svak norsk krone, underbygget behovet for fortsatt stram pengepolitikk. Prime yield har holdt seg stabilt på 4,75% gjennom året, i tråd med uendret rentenivå

Transaksjonsvolumet i Norge for 2024 endte på ca, 80 milliarder NOK. Dette representerer en positiv utvikling fra fjorårets volum på ca. 60 milliarder NOK. Livselskapene bidro godt til veksten som følge av behov for økt eiendomsallokering på grunn av sterk børsutvikling. Det var også flere store transaksjoner som bidro til å dra opp volumet, med 18 transaksjoner over 1 milliard NOK. Selgersiden har beveget seg fra å være drevet av finansielle utfordringer til mer frivillig aktivitet basert på strategiske beslutninger.

Leiemarkedet opplevde en utflating i 2024 etter to år med betydelig vekst. Leietakere var mer tilbakeholdne med å inngå nye kontrakter, noe som førte til en svak økning i kontorledigheten gjennom året. Samtidig var det utfordrende for gårdeiere å få lønnsomhet i rehabiliterings- og nybyggprosjekter med gjeldende leienivåer, noe som resulterte i få igangsatte prosjekter. Det forventes derfor fremover en økning i leieprisene på grunn av begrenset tilbud, samt en tilpasning av leieprisene til byggekostnadene for å stimulere til nye prosjekter

Totalt sett klarte det norske eiendomsmarkedet seg relativt godt gjennom 2024, til tross for en krevende makrosituasjon.

I likhet med det norske eiendomsmarkedet viste også det svenske eiendomsmarkedet tegn til bedring i 2024. Inflasjonen falt jevnt gjennom året ned til 1,5% ved årsslutt, under sentralbankens mål på 2,0%, samtidig som Riksbanken kuttet renten fra 4,0% til 2,5% i desember. Transaksjonsvolumet endte på ca. 140 milliarder SEK, en økning på 35% fra året før. På tross av dette ligger volumene fortsatt ca. 30% under historisk gjennomsnitt for 2015-2023. Kontor og bolig var de segmentene som hadde størst fremgang og stod for ca. 60% av transaksjonsvolumet. Bedringen i kontorsegmentet reflekterer stabilisering i etterspørselen, etter hvert som hybride arbeidsmodeller normaliseres, med investorer som fokuserer på godt beliggende, urbane eiendommer. Boligsegmentet har på sin side dratt nytte av rentekutt.

Litauen hadde en svakt positiv utvikling i økonomien med BNP-vekst på 2,4%, hvorav aktiviteten i bygg og anlegg var en av de positive bidragsyterne. Samlet transaksjonsvolum i Baltikum falt med 37 % fra 2023 og endte på 500 millioner EUR, hvorav Litauen sto for 1/3. Latvia hadde en relativt flat økonomisk utvikling fra året før og situasjonen for eiendomsmarkedet er fortsatt krevende grunnet høyt rentenivå, avstand mellom kjøper og selger på prisforventninger og mangel på gode objekter. Til tross for økonomiske utfordringer og geopolitisk uro fungerer eiendomsmarkedene relativt godt i disse landene.

Finansieringsmarkedet for næringseiendom har bedret seg kraftig i 2024. Konkurransen mellom bankene har vært høy, og marginene har vært fallende gjennom hele året. Ved utgangen av 2024 var marginen for et standard banklån under 200 bps for første gang på 2,5 år iht. UNIONs bankundersøkelse. Obligasjonsmarkedet hadde også en tilbakekomst i 2024, med kraftig fall i kredittpåslagene og høye utstedelsesvolumer. Forretningsbankene melder om vekstambisjoner og konkurransen om markedsandelene er hard.

[1] Kilder: Newsec Property Outlook Spring 2025, Malling market report winter 2024/2025

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

(tall for 2023 oppgis i parantes)

Resultat
Driftsinntektene i Møller Eiendom-konsernet var på 700,5 millioner kroner i 2024 mot 620,3 millioner kroner i 2023. I tillegg til KPI-regulering av leieinntektene kan 12,2 millioner kroner av økningen tilskrives kjøp av en ny kontoreiendom i mai 2024. Årets verdivurdering av eiendomsporteføljen har medført netto nedskrivninger på 181,8 millioner kroner. Resultat fra tilknyttede selskaper ble i 2024 8,6 millioner kroner, mot -49,8 millioner kroner i 2023, hvorav fjorårets resultat var påvirket av nedskrivning av eiendommer. Resultat etter skatt ble -152,2 millioner kroner i 2024 mot -210,5 millioner kroner i 2023.

Kontantstrøm
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 287,1 millioner kroner (167,2 millioner kroner i 2023), mens konsernet hadde et driftsresultat på 45,1 millioner kroner. Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet er hovedsakelig relatert til av- og nedskrivninger, betalte skatter og normale tidsavgrensningsposter. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og selskaper var på -913,3 millioner kroner (452,1 millioner kroner i 2023). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 676,4 millioner kroner, mot 96,0 i 2023. Pr. utgangen av 2024 har konsernet en samlet likviditetsbeholdning på 35,5 millioner kroner, en reduksjon på 32,6 millioner kroner fra fjoråret.

Finansiering og finansiell risiko
Total rentebærende gjeld for eiendomsvirksomheten er på 6 013 millioner kroner per 31.12.2024, hvorav 5 128,3 millioner kroner er faste lån og 600 millioner kroner er kommitert låneramme. 1 375,1 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 884,4 millioner kroner per 31.12.2024. Trekkfasilitetene benyttes til løpende drift, kjøp og utvikling av eiendommer. For kortsiktig likviditetsstyring er det etablert kassekreditt på 100 millioner kroner. Det er ikke trukket på kassekreditt pr 31.12.2024.

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 2024 var 73 % av konsernets gjeld sikret med rentebytte-avtaler. Risikoen er ytterligere redusert ved at det er inngått avtale om faste marginer på 86% 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 verdijusterte belåningsgraden på 46%.

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 415 millioner svenske kroner; i tillegg til 1,5 millioner euro. Egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene er ikke valutasikret.

Det vil alltid være en risiko forbundet med leietagernes evne til å innfri sine forpliktelser. Denne risikoen søkes kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere, samt i størst mulig grad diversifisering mellom leietagere.

Eiendomskonsernet har betydelige leieinntekter fra andre solide selskaper i Aars-konsernet, noe som begrenser kredittrisikoen i vesentlig grad. Historisk har tap på krav vært lave.

Per 31.12.2024 utgjør bokført egenkapital i konsernet 2 072 millioner kroner, tilsvarende 23,8% av totalkapitalen. Konsernets verdijusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere som følge av at eiendommenes markedsverdier overstiger bokførte verdier.

Investeringer og salg
I løpet av året er det kjøpt en kontoreiendom i Møllergata 24 i Oslo, i tillegg til at det er solgt tre ubebygde tomter i Latvia.

Møller Eiendom Holding AS
Morselskapet, Møller Eiendom Holding AS, hadde totale driftsinntekter i 2024 på 63,6 millioner kroner (59,7 millioner kroner i 2023). Inntektene består hovedsakelig av utfakturert forvaltningshonorar til datterselskapene. Resultat etter skatt ble på -46,8 millioner kroner mot 3,7 millioner kroner i 2023.
Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2024, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede for morselskapet og konsernet som helhet.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde per 31.12.2024 49 ansatte, hvorav 37% kvinner. Møller Eiendom gjennomførte for sjette år på rad medarbeidertilfredshetsundersøkelse i regi av Great Place To Work med gode resultater. Arbeidsmiljøet i virksomheten ansees som godt. I 2024 var det totale sykefraværet på 2,6% 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 bokonseptet PiiR, som tilbyr utleieboliger med høy grad av servicetilbud og fellesskap for sine beboere. I 2024 har vi jobbet med å skalere Medvind Eiendomsservice AS som ble etablert i 2023. 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.

REDGJØRELSE 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 bærekraftmål frem til 2025 og 2030, hvor reduksjon i energibruk, oppfyllelse av EUs taksonomi og økt andel grønne lån har fått økt oppmerksomhet. Disse målene er videreført i 2023 og 2024.
Vårt mål er å øke andelen inntekter i vår heleide portefølje som er i samsvar med EUs taksonomi til 50%. Vi har videreført kartleggingen av aktiviteter vi mener kan komme under EUSs taksonomiforordning. Prognosen for andeler aktiviteter som vurderes å være i tråd med EUs taksonomi er på 33,3% 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.

I løpet av 2024 er det også gjennomført flere miljøtiltak på våre eiendommer. Det er blant annet investert betydelig i eiendommen Leiraveien på Lillestrøm. 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 2024 viser en nedgang i samlet energiforbruk på 13,2% sammenlignet med referanseåret 2021. Målet er en reduksjon på 10% innen utløpet av 2025.

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

FREMTIDIG UTVIKLING

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er det konsensus blant de fleste makroøkonomer om at veksten i norsk økonomi skal tilta fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5% i slutten av mars, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året. Kombinert med et velfungerende marked for fremmedkapital bereder det grunnen for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringseiendomsmarkedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

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. Til tross for en krevende markedssituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat før skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen er sterk. Økt kjøpekraft som følge av reallønnsvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebank, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer Møller Mobility Group å levere gode resultater også i 2025.

Selskapet ferdigstiller stadig nye prosjekter som gir tilvekst i leieinntekter, samtidig som ledigheten i porteføljen er lav. Møller Eiendom har en robust finansiell posisjon, med solid egenkapitalandel, relativ lav belåning og en diversifisert portefølje av leietakere. Dette gjør selskapet godt rustet til å stå gjennom markedsusikkerheten som råder for tiden og fokusere på fortsatt vekst i leieinntekter.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2024

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden etter 31.desember 2024 har selskapet solgt en tomt i Latvia i tillegg til et bilanlegg i Tønsberg og et kombinert handels- og kontorbygg i Bergen. Før øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Oslo, 23. april 2025
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Harald Møller
styrets leder

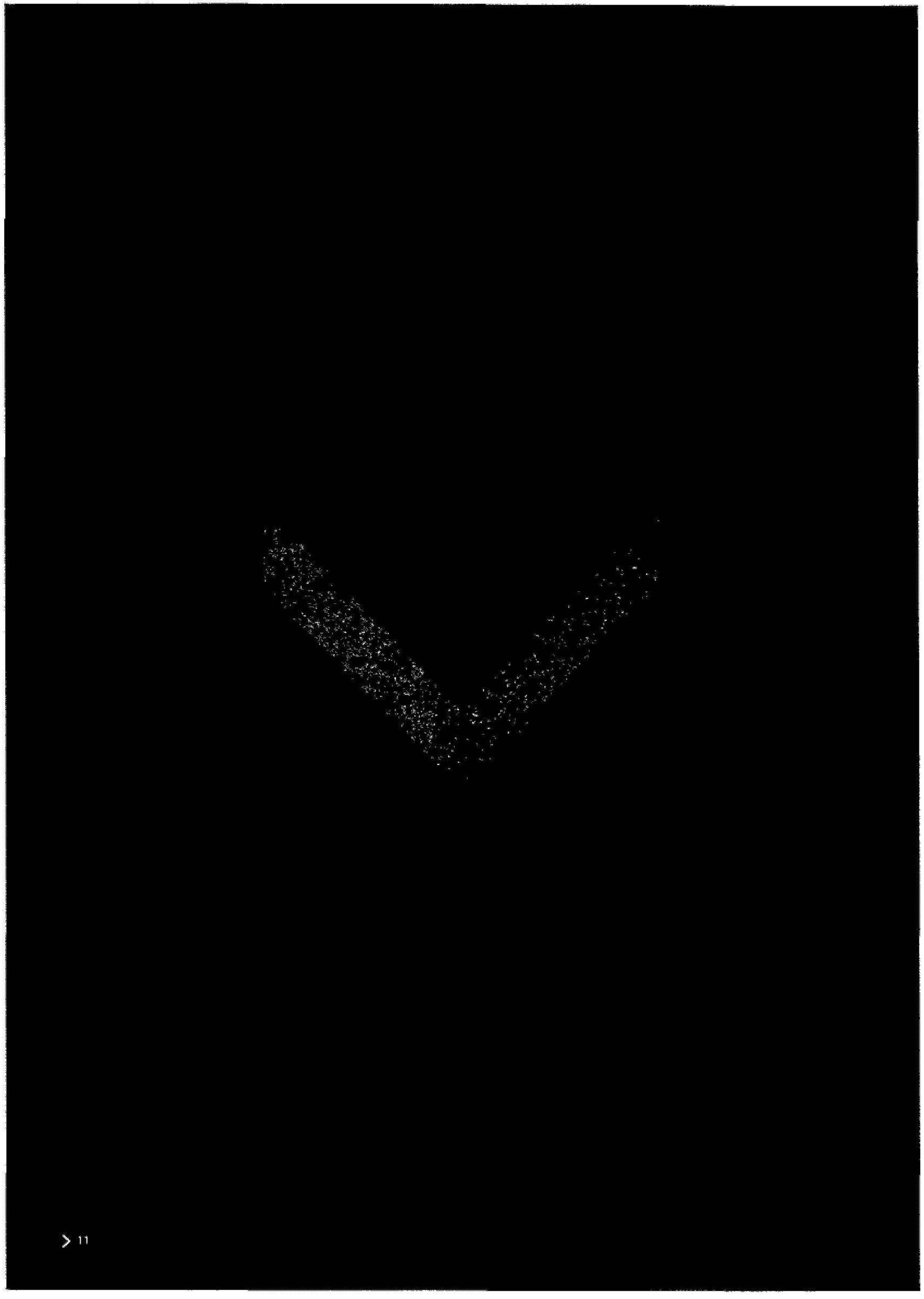
Roar Sandnes
styremedlem

Jon Morten Møller
styremedlem

Nina Kathrine Hammerstad
styremedlem

Christine Müller Grape
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
administrerende direktør



Styret i Møller Eiendom



F.v: Harald Møller, Roar Sandnes, Øyvind Schage Førde, Jon Morten Møller, Christine Grape, Leif Edgard Johansen og Nina Hammerstad

Resultat - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter	2	661 389	617 807
Gevinst ved salg av anleggsmidler (netto)		(121)	(14 394)
Salgsinntekter	3	19 977	
Andre driftsinntekter		19 214	16 894
Sum driftsinntekter		**700 458**	**620 307**
Driftskostnader			
Varekost - løpende avregning	3	24 728	
Lønns- og andre personalkostnader	4, 5	94 053	84 214
Avskrivninger	6	232 460	209 414
Nedskrivning / reversert nedskrivning	6	181 849	153 441
Andre driftskostnader	4, 7	122 311	114 613
Sum driftskostnader		**655 402**	**561 682**
Driftsresultat		**45 056**	**58 626**
Finansposter			
Resultat fra investering i tilknyttede selskaper	8	8 587	(49 821)
Netto renteinntekter / - kostnader fra nærstående selskap		(2 539)	(2 192)
Netto finansinntekter	9	95 094	170 266
Netto finanskostnader	9	(325 723)	(404 429)
Netto finansposter		**(224 581)**	**(286 176)**
Resultat før skattekostnad		**(179 525)**	**(227 550)**
Skatter	10	27 272	17 082
Årsresultat		**(152 252)**	**(210 468)**

Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	2 968	5 549
Andre immaterielle eiendeler	6	1 865	2 298
Sum immaterielle eiendeler		**4 833**	**7 847**
Tomt, bygg	6	**7 778 970**	**7 245 319**
Driftsløsøre, inventar, maskiner	6	**51 421**	**60 424**
Sum varige driftsmidler		**7 830 390**	**7 305 742**
Investeringer i tilknyttede selskap	8	406 144	390 418
Investeringer i aksjer og andeler	11	155 494	122 841
Andre fordringer	8	109 697	65 263
Sum finansielle anleggsmidler		**671 334**	**578 523**
Sum anleggsmidler		**8 506 557**	**7 892 112**
Varelager	3	44 805	
Sum varelager		**44 805**	
Kundefordringer	12	18 874	48 214
Andre kortsiktige fordringer	13	101 743	148 056
Sum fordringer		**120 617**	**196 270**
Bankinnskudd og kontanter	14	35 485	68 049
Sum omløpsmidler		**200 907**	**264 319**
Sum eiendeler		**8 707 464**	**8 156 431**

Balanse pr 31.12 - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	26 317	26 317
Overkurs	16	592 268	592 268
Annen egenkapital	16	1 453 102	1 813 688
Sum egenkapital		**2 071 686**	**2 432 272**
Gjeld			
Utsatt skatt	10	129 864	169 623
Sum avsetninger for forpliktelser		**129 864**	**169 623**
Gjeld til kredittinstitusjoner	17, 18	4 637 560	4 571 148
Annen langsiktig gjeld		276	276
Sum langsiktig gjeld		**4 637 836**	**4 571 424**
Leverandørgjeld	19	55 919	56 526
Betalbar skatt	10	5 038	3 316
Skyldige offentlige avgifter		4 813	14 245
Utbytte	16	234 000	225 000
Annen kortsiktig gjeld	20	193 167	150 218
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	18	1 375 141	533 807
Sum kortsiktig gjeld		**1 868 078**	**983 112**
Sum gjeld		**6 635 779**	**5 724 159**
Sum egenkapital og gjeld		**8 707 464**	**8 156 431**

Oslo, 23. april 2025
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Harald Møller
styrets leder

Roar Sandnes
styremedlem

Jon Morten Møller
styremedlem

Nina Kathrine Hammerstad
styremedlem

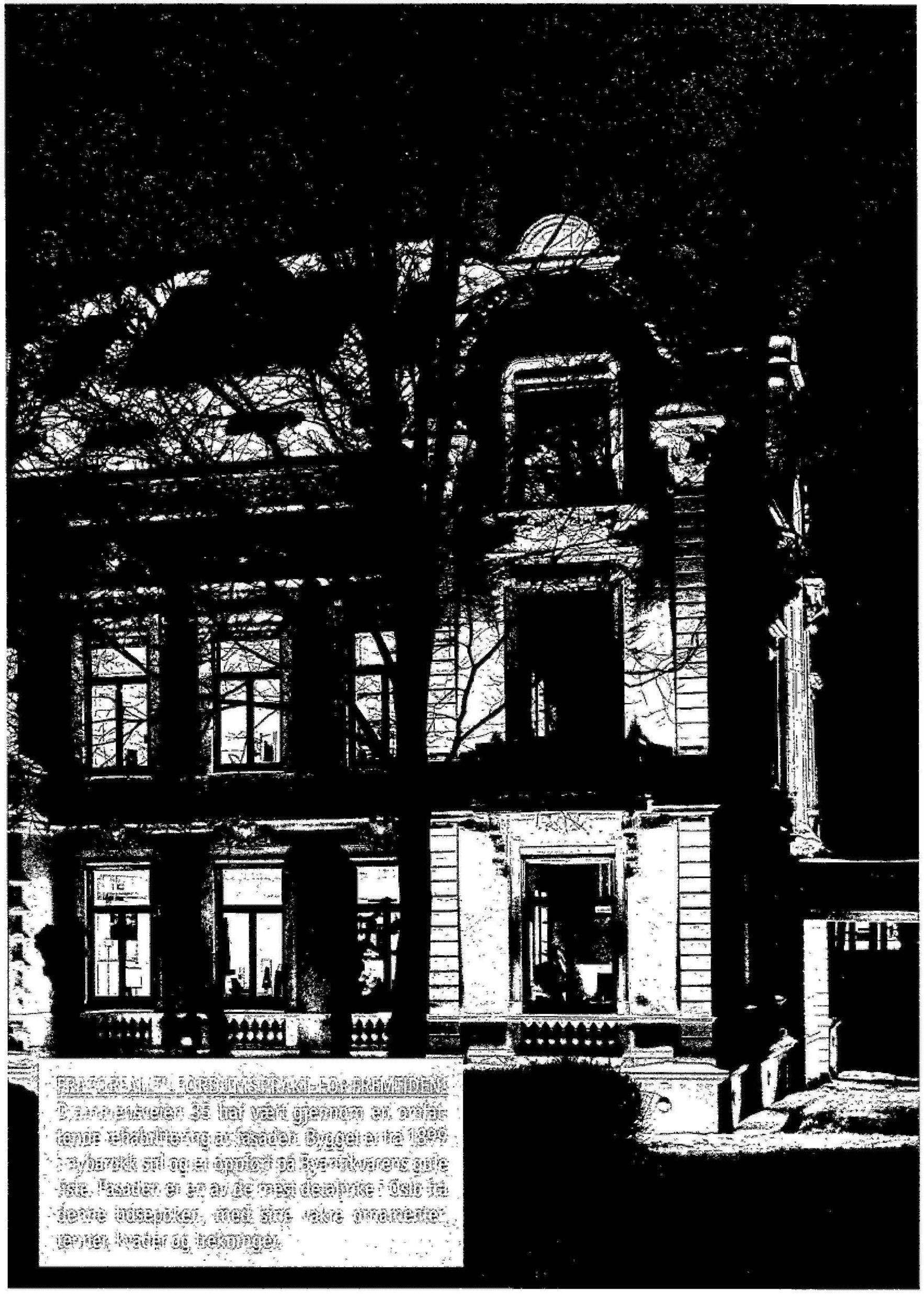
Christine Müller Grape
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling - Konsern

Beløp i 1 000 kroner

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatter		(179 525)	(227 550)
Avskrivninger / nedskrivninger driftsmidler	6	414 309	362 854
Nedskrivninger finansielle anleggsmidler	11	(644)	47 169
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		121	14 394
Periodens betalte skatt	10	(1 942)	(23 253)
Egenfinansiering		**232 320**	**173 613**
Endring kundefordringer		29 340	(20 861)
Endring leverandører		(607)	11 912
Resultat fra investering i TS	8	(8 587)	49 821
Endring andre poster		34 659	(47 257)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**287 124**	**167 229**
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER			
Utbetaling ved investering i driftsmidler	6	(913 324)	(452 121)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	6	6 299	2 467
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer og TS	8, 11	(73 878)	(18 515)
Utbetalt utbytte fra TS	8, 11	34 731	
Utbetaling av lån til TS		(50 662)	(5 630)
Innbetalinger knyttet til finansielle anleggsmidler		180	
Netto kontantstrøm fra investeringer		**(996 654)**	**(473 799)**
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	18	1 090 203	1 240 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	18	284 429	
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	18	(17 448)	(2 250)
Utbetaling av utbytte	16	(225 000)	(280 000)
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	18	(455 749)	(861 738)
Netto kontantstrøm fra finansiering		**676 435**	**96 012**
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		531	1 633
Endring i likvider gjennom året		**(33 095)**	**(210 557)**
Likviditetsbeholdning 01.01		68 049	276 972
Likviditetsbeholdning 31.12		**35 485**	**68 048**
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	14	35 485	68 049
Likviditetsbeholdning 31.12		**35 485**	**68 049**



Note 1
Regnskapsprinsipper - Konsern

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

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

Eliminering av interne transaksjoner
Alle transaksjoner og mellomværende mellom konsernselskaper er eliminert. Driftsmidler er korrigert for urealisert internfortjeneste.

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

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

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

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

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

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet behandles etter samme prinsipp.

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

PERIODISERINGS-, KLASSIFISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER

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

2025052804464

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

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

Inntektsføring
Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter regnskapsføres ved løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektet. Kontraktskostnadene sammenstilles med opptjent inntekt. Opptjent inntekt som ikke er gjort opp, anses som fordring på kunden. Fullføringsgraden på et gitt tidspunkt måles som andel påløpte kontraktskostnader av totale estimerte kontraktskostnader. Påløpte prosjektkostnader knyttet til boligprosjekter er presentert som varelager i balansen. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 en viss prosentandel av den ansattes lønn til forsikringsselskapet. 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.

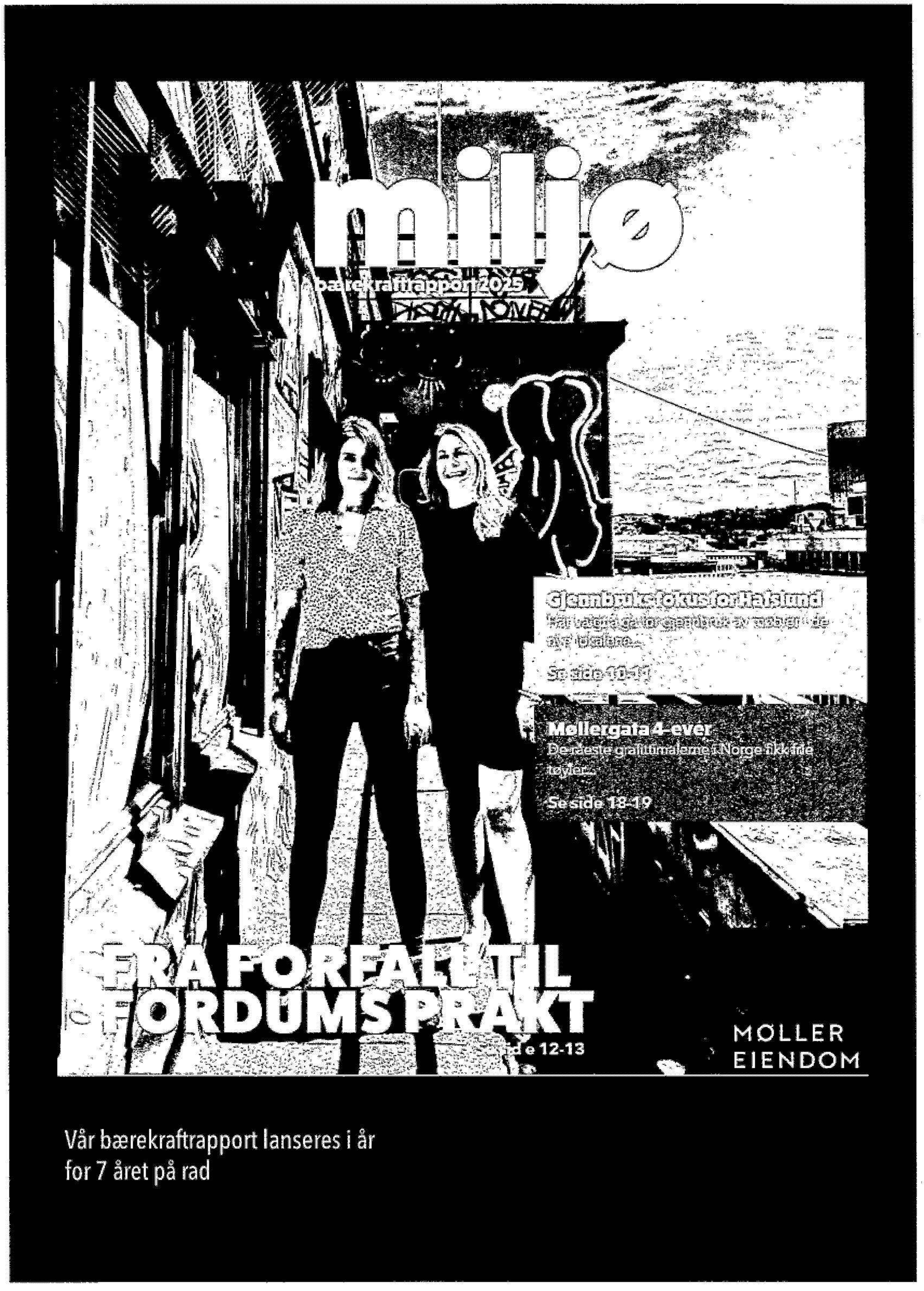
Ved valutaterminkontrakter som skal sikre eiendeler og forpliktelser, hvor sikringen er vurdert å være effektiv, vurderes både sikringsinstrumentet og sikringsobjektet til virkelig verdi, og gevinst og tap resultatføres. Ved sikring av nettoinvesteringer i utenlandsk valuta og hvor sikringen er vurdert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

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

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

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

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



Vår bærekraftrapport lanseres i år for 7 året på rad

Noter - Konsern

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

Note 2 - Driftsinntekter

2024 Virksomhetsområde	Bil	Handel	Kontor	Lager/ Kombi	Utvikling, tomt og bolig	Holding selskap / elimineringer	Sum konsern
Leieinntekter	309 079	17 679	223 948	57 502	26 829	26 352	661 389
Gevinst ved salg (netto)	60		85		(308)	42	(121)
Salgsinntekt					19 977		19 977
Andre inntekter	3 224	388	3 361	77	939	11 225	19 214
Driftsinntekter	**312 363**	**18 067**	**227 393**	**57 579**	**47 436**	**37 619**	**700 458**

2024 Geografisk fordeling	Norge	Sverige	Baltikum	Sum konsern
Leieinntekter	552 814	71 141	37 434	661 389
Gevinst ved salg (netto)	(113)	60	(68)	(121)
Salgsinntekt	19 977			19 977
Andre inntekter	16 832		2 382	19 214
Driftsinntekter	**589 510**	**71 201**	**39 747**	**700 458**

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**

Note 3 - Boligprosjekt i egen regi

Selskapet har under oppføring et bygg bestående av 6 leiligheter med næringsseksjon i 1. etasje i Oslo kommune. 5 av leilighetene er solgt pr 31.12.24. Bokførte prosjektkostnader for boligdelen er i balansen klassifisert som varela ger (leiligheter under oppføring), mens næringsdelen er klassifisert som anlegg under utførelse. Det er avsatt for forventet tap på boligprosjektet.

	2024
Opptjente inntekter 31.12	19 977
Kostnad opptjent inntekt 31.12	24 728
Estimert fortjeneste 31.12	**(4 752)**
Påløpte prosjektkostnader (varelager) 31.12	**44 805**

Note 4 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	64 470	54 270
Arbeidsgiveravgift	13 621	14 766
Pensjonskostnader	14 553	15 617
Andre personalkostnader	1 409	(439)
Sum	**94 053**	**84 214**
Gjennomsnittlig antall årsverk	48,5	42,0
Lån til ansatte		-
Lån til ledende ansatte og styret		-

Honorarer til revisor (ekskl mva)	**2024**	**2023**
Revisjon*	2 129	1 922
Andre attestasjonstjenester	257	146
Sum	**2 386**	**2 067**

* Revisjonshonorar inkluderer ikke honorar til tilknyttede selskap.

Ytelser til ledende personer - 2024	**Lønn**	**Bonus**	**Pensjon**	**Annen godtgjørelse**	**Styrehonorar**	**Sum**
Administrerende direktør*	5 682	2 000	186	1 025		8 893
Styret					3 252	3 252
Sum	**5 682**	**2 000**	**186**	**1 025**	**3 252**	**12 145**

*Bonus utbetalt i 2024 knytter seg til oppnådd resultat 2023

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 ansees å være en del av normal avlønning innen denne type stilling. Administrerende direktør har på visse vilkår rett til 18 måneders etterlønn.

Ytelser til ledende personer - 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 ansees 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 og Latvia. Samtlige ansatte er hjemmehørende i Norge og er ansatt i Møller Eiendom Holding AS, Harbitz Service AS og Medvind Eiendomsservice AS. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende ordning oppfyller lovens krav.

Pensjonsordningen i Norge er en løpende innskuddsordning. Innskuddsordningen kostnadsføres fortløpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler til forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Ordningen er tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sparesats er ved 7,1 G (G = Folketrygdens Grunnbeløp).

I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes uførepensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fripoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Pensjonskostnad	**2024**	**2023**
Innskuddspensjon	4 125	3 879
AFP-ordning	931	851
Samlede pensjonskostnader	**5 056**	**4 730**

Note 6 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

2024	**Biler, maskiner og inventar**	**Bygg**	**Tomt**	**Anlegg under utførelse**	**Andre imm. eiendeler**	**Sum anleggsmidler**
Anskaffelseskost 01.01	103 106	7 363 212	1 438 250	305 444	4 376	9 214 387
Omregningsdifferanse av saldo 01.01. per 31.12	66	30 134	11 724	585		42 510
Justert anskaffelseskost 01.01	**103 172**	**7 393 346**	**1 449 974**	**306 029**	**4 376**	**9 256 897**
Tilgang ved oppkjøp i år		230 530	108 000			338 530
Tilgang	8 522	200 563	6 181	399 862	362	615 491
Avgang	(5 173)	(742)	(17 251)	(7 452)		(30 619)
Anskaffelseskost 31.12	**106 521**	**7 823 697**	**1 546 903**	**698 440**	**4 738**	**10 180 299**
Akkumulert avskrivninger 01.01	42 682	1 680 140	181 447		2 078	1 906 347
Reklassifisering		(58)	58			0
Omregningsdifferanse av saldo 01.01 per 31.12	57	7 753	3 080			10 889
Justert av- og nedskrivning 01.01	**42 739**	**1 687 834**	**184 585**	**0**	**2 078**	**1 917 236**
Tilgang ved oppkjøp i år		33 244				33 244
Avgang akk avskrivninger - nedskrivninger	(1 853)	(178)	(14 714)			(16 746)
Årets nedskrivning / reversering av tidligere års nedskrivning		8 802	(51 599)	224 646		181 849
Årets avskrivning	14 215	217 451			795	232 460
Avskrevet 31.12	**55 100**	**1 947 153**	**118 271**	**224 646**	**2 873**	**2 348 043**
Bokført verdi 31.12	**51 421**	**5 876 544**	**1 428 632**	**473 794**	**1 865**	**7 832 256**
Lineær avskrivningsplan	3-7 år	50 -100 år			10 år	

Note 7 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2024	2023
Kostnader driftsmidler (husleie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	41 914	39 099
Adm.kostnader (IT-tjenester, honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	80 397	75 515
Sum	**122 311**	**114 613**

Note 8 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskapets navn	Stemme-andel / eiendel	Bokført verdi 01.01.2024	Tilgang/ avgang Balanse	Resultatandel etter skatt 2024	Avskrivn, Nedskrivn og Reversert tidl. års nedskrivn	Mottatt Utbytte	Bokført verdi 31.12.2024
Digerneset Næringspark AS, Ålesund	50,0 %	187 726		10 347	(1 966)		196 108
Fåbro Eiendom AS, Oslo	50,0 %	9 039		96			9 135
Viridis Property Holding AS**	60,0 %	95 611		(5 253)			90 357
Harbitzalléen Bolig AS, Oslo *	50,0 %	(0)					(0)
Rosenlund Bydelssenter AS, Lillehammer	31,5 %	36 085	6 624	(2 198)			40 511
Mafo Holding AS	50,0 %	8 817		(6 297)	(1 625)		895
M37 Holding AS	50,0 %	53 140		(29 046)	44 919		69 014
Fotohuset Oslo AS	50,0 %		515	(391)			124
Sum		**390 418**	**7 139**	**(32 741)**	**41 328**		**406 144**

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

Andre fordringer	
Mafo Holding AS	7 527
Fo3 Invest AS - Ansvarlig lån	13 629
Viridis Property Holding AS	29 072
Digerneset NP AS - Lån	15 053
M37 Holding AS	5 342
Consigli AS - Konvertibelt lån	2 162
Periodiserte meglerkostnader	11 354
Periodisert leierabatt - langsiktig andel	25 559
Sum andre fordringer	**109 697**

Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteinntekter	9 085	7 557
Valutagevinst	86 008	162 709
Sum netto finansinntekter	**95 094**	**170 266**

	2024	2023
Annen rentekostnad	(231 335)	(199 110)
Garantiprovisjon syndikatlån	12 267	(12 502)
Andre finanskostnader	(355)	(129)
Valutagevinst	(82 410)	(147 634)
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	644	(45 053)
Sum netto finanskostnader	**(325 723)**	**(404 429)**

Note 10 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	2024	2023
Resultat før skattekostnad	**(179 525)**	**(227 550)**
Betalbar skatt Norge		69
Betalbar skatt utlandet	3 545	20 939
Sum betalbar skatt	**3 545**	**21 006**
Endring i utsatt skatt	(30 817)	(38 090)
Skattekostnad	**(27 272)**	**(17 082)**
Årsresultat	**(152 252)**	**(210 468)**
Effektiv skattesats	15,19 %	7,51 %
22 % av resultat før skattekostnad	(39 496)	(50 062)
Faktisk skattekostnad	(27 272)	(17 082)
Avvik skattekostnad	**(12 224)**	**(32 980)**
Permanente forskjeller	6 752	6 276
Gevinst, tap aksjer og utbytte 3 %	171	1 304
Resultat i TS	(1 889)	10 961
Avskrivning merverdi bygg/goodwill	7 647	15 342
Utenlandske selskap (lavere skattesats)	(460)	(900)
Øvrige poster	2	(4)
Sum	**12 224**	**32 980**

Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller		
Kunder og andre fordringer	(3 134)	(2 531)
Varige driftsmidler	617 528	714 785
Kortsiktig og langsiktig gjeld	(73 134)	(58 894)
Regnskapsmessig avsetninger	(4 752)	
Gevinst og tapskonto	55 067	69 002
Underskudd til fremføring	(57 963)	(13 431)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(6 119)	(6 119)
Latent utbytteskatt - Latvia	39 171	33 303
Sum grunnlag utsatt skatt	**566 665**	**736 116**
Norge 22 %	120 071	161 297
Sverige 21,4%	(1 185)	(3 665)
Litauen 15,0 %	(1 783)	(1 885)
Latvia 25%	9 793	8 326
Netto utsatt skatt	**126 897**	**164 073**
Balanseført utsatt skatt skattefordel	(2 968)	(5 549)
Balanseført utsatt skatt gjeld	129 864	169 623
Balanseført netto utsatt skatt	**126 897**	**164 073**

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

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2024	2023
Utsatt skatt 01.01	164 073	201 831
Tilgang/avgang kjøpt /solgt selskap m.m.	(6 645)	
Kursjustering	286	333
Årets endring utsatt skatt	(30 817)	(38 090)
Utsatt skatt netto 31.12	**126 897**	**164 073**

Betalbar skatt balanse fremkommer som følger:		
Betalbar skatt	3 545	21 007
Skatt vedrørende tidligere år og forskuddsbetalt skatt utlandet	(1 446)	(20 656)
Eiendomsskatt	2 940	2 965
Skyldig betalbar skatt	**5 038**	**3 316**

Note 11 - Investering i aksjer og andeler

Selskapets navn	Stemme-andel / eiendel	Antall aksjer	Bokført verdi 01.01.2024	Tilgang / Avgang	Ned-skrivning / reversering	Utbytte	Bokført verdi 31.12.2024
Fonds- og selskaps-investering							
UREM Real Estate Fund I AS (Ursus)	0,74 %	150 000	10 980		2 105		13 085
Wilog Holding AS	5,00 %	356 353	34 731	(34 731)			
Stor-Oslo Eiendom Holding	8,07 %	4 569 593	29 280	60 000			89 280
Trondheim Areal Invest AS	2,00 %	19 779	12 830	1 340	3 038		17 208
REQ Fund I AS	2,10 %	127 447	7 211	4 098	(553)		10 757
Venture-investeringer							
Consigli AS	3,10 %	426	5 000				5 000
Modulize AS	3,91 %	222 340	4 095		(3 945)		150
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
Evyon	0,55 %	2 272 269	546	300			846
Really! AS	0,79 %	986	1 001	1 001			2 002
R8 Technologies	0,48 %	63	2 306				2 306
Sum			**122 841**	**32 008**	**644**		**155 494**

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

Note 12 - Kundefordringer

Kundefordringer	2024	2023
Kundefordringer øvrige selskap i samme konsern (Aars-konsern)	6 635	37 010
Kundefordringer eksterne	16 153	14 310
Avsetning tap på fordringer	(3 915)	(3 106)
Sum	**18 874**	**48 214**

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Til gode merverdiavgift	5 506	25 822
Forskuddsbetalte kostnader	83 979	121 456
Andre fordringer konsern (konsernbidrag)	12 498	
Andre kortsiktige fordringer	(240)	778
Sum	**101 743**	**148 056**

Note 14 - Bankinnskudd

Konsernet har netto bankinnskudd på totalt 35,49 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 15 - 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 foretningskontor i Oslo.
Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Note 16 - Egenkapital

Møller Eiendom konsern	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	1 813 688	2 432 272
Omregningsdifferanser i år			13 168	13 168
Avsatt utbytte			(234 000)	(234 000)
Motatt konserbidrag			12 498	12 498
Årets resultat			(152 252)	(152 252)
Egenkapital 31.12	**26 317**	**592 268**	**1 453 102**	**2 071 686**

Note 17 - Pantstillelser, garantiansvar og forpliktelser

Pantstillelser	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	6 012 701	5 104 955
Bokført verdi av eiendeler med panteheftelser:		
Bygninger og tomter	6 976 110	6 612 374
Sum	**6 976 110**	**6 612 374**

Land/geografisk område	Panteobjekt	2024	2023
Norge	Bygg/tomt	6 009 742	5 645 453
Sverige	Bygg/tomt	764 574	769 832
Baltikum	Bygg/tomt	201 794	197 088
Sum		**6 976 110**	**6 612 374**

Konsernet har stilt eiendommer som pantsikkerhet for hele den rentebærende gjelden på MNOK 6 013 pr 31.12.2024 (MNOK 5 105 pr 31.12.2023).
Møller Eiendom Holding har i tillegg en kassekredittramme på MNOK 100 pr 31.12.2024 (MNOK 100 pr 31.12.2023) som er sikret ved solidaransvar (konsernkontoordning).
Pr 31.12.2024 var kassekredittrammen ubenyttet, noe den også var pr 31.12.2023.
Trekk i valuta i konsernkontoordningen var MNOK 0 pr 31.12.2024 (MNOK 0 pr 31.12.2023).

Note 18 - Rentebærende gjeld, finansiering og finansiell risiko

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

Rentebærende gjeld - 31.12.2024	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelåns-ramme	Trekk på kassekreditt	Trekk i valuta konsern-konto	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	840 712	250 000	284 429			1 375 141
Langsiktig rentebærende gjeld	4 295 784	350 000				4 645 784
Sum	**5 136 495**	**600 000**	**284 429**			**6 020 924**
Forfall						
Forfall under 1 år	840 712	250 000	284 429			1 375 141
Forfall mellom 1 og 5 år	4 295 784	350 000				4 645 784
Forfall over 5 år						
Sum	**5 136 495**	**600 000**	**284 429**			**6 020 924**
Kommitert låneramme	5 136 495	1 400 000	350 000	100 000		6 986 495
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		800 000	65 571	100 000		965 571

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid .

Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde 8,2 millioner kroner pr. 31.12.24 .

Kortsiktig rentebærende gjeld består i hovedsak av lån på 1 365,5 millioner med forfall i desember 2025. Arbeidet med refinansiering av denne gjelden er påbegynt. Dialogen med bank er positiv, og vi anser refinansieringsrisikoen som lav

Rentebærende gjeld - 31.12.2023	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelåns-ramme	Trekk på kassekreditt	Trekk i valuta konsern-konto	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	533 807					533 807
Forfall mellom 1 og 5 år	4 321 148	250 000				4 571 148
Forfall over 5 år						
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

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid.
Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde pr. 31.12.24 11,6 millioner kroner.

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

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

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedekningsgrad (finansielle covenants).
Kravene er oppfylt per 31.12.2024.

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

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

Likviditetsrisiko
Møller Eiendom opererer i en kapitalkrevende bransje. Eksisterende eiendomsportefølje er finansiert med en solid egenkapitalandel og løpende leieinntekter dekker kostnader med god margin. Møller Eiendom Holding AS går ikke inn i nye prosjekter uten at finansiering er avklart på forhånd. I tillegg har selskapet ubenyttede kommiterte trekkrammer for å sikre tilgang på finansiering når behov oppstår. Arbeidet med refinansiering av gjeld som forfaller neste 12 mnd er påbegynt. Dialogen med bank er positiv og vi anser refinansieringsrisikoen som lav. 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. 31.12.2024 sikret rentesikringsavtalene 73 % av selskapets utestående gjeld. Gjennomsnittlig lånerente for konsernet var 4,6 % inkl margin med rentedurasjon på 4,4 år pr. 31.12.2024. Det er i 2024 aktivert byggelånsrenter på totalt MNOK 20,4, som i sin helhet gjelder norske datterselskaper (i 2023 ble det aktivert byggelånsrenter på til sammen MNOK 9,6).

Rentederivater
Under følger en oppsummering av selskapets rentesikringskontrakter pr 31.12.2024.
Samtlige rentederivater oppfyller kravene til sikringsbokføring. Verdiendring på sikringsinstrumenter regnskapsføres ikke.

Selskap	Hovedstol	Valuta	Gjennomsnittlig fastrente	Gjennomsnittlig durasjon	Markedsverdi 31.12.2024
Møller Eiendom Holding AS	4 400 000	NOK	2,42 %	5,9	304 578

Valutarisiko
Møller Eiendom eier eiendommer i Sverige og i de baltiske landene, hvilket medfører valutarisiko. Finansieringen i de utenlandske datterselskapene gjøres enten direkte i bank lokalt eller internt fra Møller Eiendom Holding AS. Gjelden søkes sikret ved at lokal gjeld tas opp i lokal valuta og ved bruk av terminkontrakter ved intern finansiering. Både interne fordringer og terminkontraktene markedsvurderes løpende (market-to-market). Ved årskiftet var totalt sikret beløp henholdsvis MSEK 415 og MEUR 1,5 med terminkontrakt, og konsernet hadde gjeld i lokal valuta på MEUR 12. Beholdningen av terminkontrakter lå i sin helhet i morselskapet per 31.12.2024.

Motpart	Produkt	Valuta	Beløp	Valutakurs	Sluttdato	Markedsverdi 31.12.2023
Nordea	FX Swap	SEK	415 000	1,013	31/01/2025	(7 258)
Nordea	FX Swap	EUR	1 500	11,699	31/01/2025	(145)
					Markedsverdi totalt	**(7 403)**

2025052804470

Note 19 - Nærstående parter

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

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskap	Transaksjonsart	2024	2023
Møller Mobility Group og øvrige selskap i Aars-konsernet	Leieinntekter - eiendom	316 905	288 005
Møller Mobility Group AS	HR, andel konsolideringsprogram, post og innkjøp	371	27
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapstjenester med mer	3 184	2 974
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefoni tjenester	15	62

Fordringer på nærstående parter		2024	2023
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Kundefordringer	6 635	37 010
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Konsernbidrag	12 498	
M37 Holding AS	Langsiktig lån	5 342	4 981
Mafo Holding AS	Langsiktig lån	21 156	13 271
Viridis Property Holding AS	Langsiktig lån	29 072	
Digerneset Næringspark	Langsiktig lån	15 053	
Gjeld til nærstpende parter			
Møller Mobility Group og øvrige i Aars-konsernet	Leverandørgjeld	1 638	1 865

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpte renter	39 567	36 432
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	120 672	81 366
Feriepenger og påløpt lønn	8 072	7 754
Annen kortsiktig gjeld	24 855	24 666
Sum	**193 167**	**150 218**

Note 21 - Betydelige transaksjoner i regnskapet

Konsernet har i 2024 solgt følgende eiendommer:

Selskap	Salgstid-spunkt	Vederlag aksjer	Vederlag eiendoms-verdi	Gevinst/tap (konsern)	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Streli, Latvia	19/03/2024	-	1 856	158	-	-	-
Targales pagasts, Latvia	18/06/2024	-	401	-64	-	22	22
Rigas iela, Latvia	29/08/2024	-	198	-36	-	22	22
Sum		-	**2 454**	**58**		**44**	**44**

Konsernet har i 2024 kjøpt følgende eiendomsselskaper:

Selskap:	Eierandel	Kjøpstid-spunkt	Kostpris aksjer	Kostpris eien-doms-verdi	Driftsinntekter innregnet i eierperioden	Drifts-kostnader innregnet i eierperioden	Driftsresultat innregnet i eierperioden
Nye Møllergata 1 AS	100 %	31/05/2024	307 632		12	(-8)	4
Sum			**307 632**		**12**	**(-8)**	**4**

Konsernet har investert totalt MNOK 648,8 i eksisterende eiendomsportefølje, hvorav MNOK 338,7 knytter seg til ferdigstillelsen av et logistikkanlegg i Drammen, og MNOK 130,3 knytter seg til prosjekter i Møllergata-porteføljen.

Konsernet hadde ingen betydelige transaksjoner i 2023.

Note 22 - Hendelser etter balansedagen

I perioden etter 31.desember 2024 har selskapet solgt en tomt i Latvia i tillegg til et bilanlegg i Tønsberg og et kombinert handels- og kontorbygg i Bergen. Før øvrig har det ikke forekommet noen hendelser i perioden etter 31. desember 2024 som er av vesentlig betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Note 23 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til konsernets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av konsernets årsregnskap er det konsensus blant de fleste makroøkonomer om at veksten i norsk økonomi skal tilta fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5% i slutten av mars, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året.

Kombinert med et velfungerende marked for fremmedkapital bereder det grunnen for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringseiendomsmarkedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

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. Til tross for en krevende markedssituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat før skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen

er sterk. Økt kjøpekraft som følge av reallønnsvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebank, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer konsernet å levere gode resultater også i 2025.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2024.

Resultat - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2023
DRIFTSINNTEKTER		
Andre driftsinntekter	2	59 681
DRIFTSKOSTNADER		
Lønns- og andre personalkostnader	3,4	87 691
Avskrivninger	5	4 621
Andre driftskostnader	6	27 979
FINANSPOSTER		
Inntekter på investering i datterselskaper	7	131 317
Netto renteinntekter / - kostnader fra foretak i samme konsern	8	169 132
Netto finansinntekte	9	99 807
Netto finanskostnader	9	(334 722)
Skatter	10	(1 186)

Disponering i Møller Eiendom Holding AS:		
Avsatt utbytte	234 000	225 000
Overført til / fra annen egenkapital	(280 822)	(221 263)
Disponert	(46 822)	3 737

MØLLER EIENDOM

Balanse pr 31.12 - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

MØLLER EIENDOM HOLDING AS

	Note	2023
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	10	-
Andre immaterielle eiendeler	5	2 298
Anlegg under utførelse	5	90
Driftsløsøre, inventar, maskiner	5	17 055
Investering i datterselskap	7	2 503 971
Lån til konsernselskap	8	3 674 658
Kundefordringer		1 162
Andre fordringer	11	25 661
Fordringer på konsernselskap	8	151 474
Bankinnskudd og kontanter	12	51 954
EGENKAPITAL		
Aksjekapital	13, 14	26 317
Overkurs	14	592 268
Annen egenkapital	14	15 256
GJELD		
Utsatt skatt	10	4 065
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 571 148
Gjeld til konsernselskap	8	475 014
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Leverandørgjeld		2 724
Skyldige offentlige avgifter		7 947
Utbytte		225 000
Annen kortsiktig gjeld	16	58 324
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	15	450 000
Gjeld til konsernselskaper	8	259

Oslo, 23. april 2025
I styret for Møller Eiendom Holding AS

Harald Møller
styrets leder

Roar Sandnes
styremedlem

Jon Morten Møller
styremedlem

Nina Kathrine Hammerstad
styremedlem

Christine Müller Grape
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling - Morselskap

Beløp i 1 000 kroner

	Note		2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad			4 923
Inntektsført utbytte / konsernbidrag	7		(131 317)
Avskrivninger / nedskrivninger	5		4 621
Gevinst / tap ved salg av anleggsmidler			(1 000)
Periodens betalte skatt	10		-
Egenfinansiering			(122 772)
Endring kundefordringer			(199)
Endring leverandører			(183)
Endring andre poster			(11 912)
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER			
Utbetaling ved investering i driftsmidler	5		(11 872)
Innbetalinger ved salg av driftsmidler			6 679
Utbetaling ved oppgjør av fordring på konsernselskap			(92 030)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	15		1 240 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	15		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	15		(2 250)
Gjeld til konsernselskap			(1 534)
Utbetaling av utbytte	14		(280 000)
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	15		(855 000)
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Endring i likvider gjennom året			**(131 072)**
Likviditetsbeholdning 01.01			183 026
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning 31.12:			
Betalingsmidler	12		51 954

2025052804473

Note 1
Regnskapsprinsipper - Morselskap

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

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

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

Inntektsføring
Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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

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

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

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

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

Skatter
Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessig

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

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

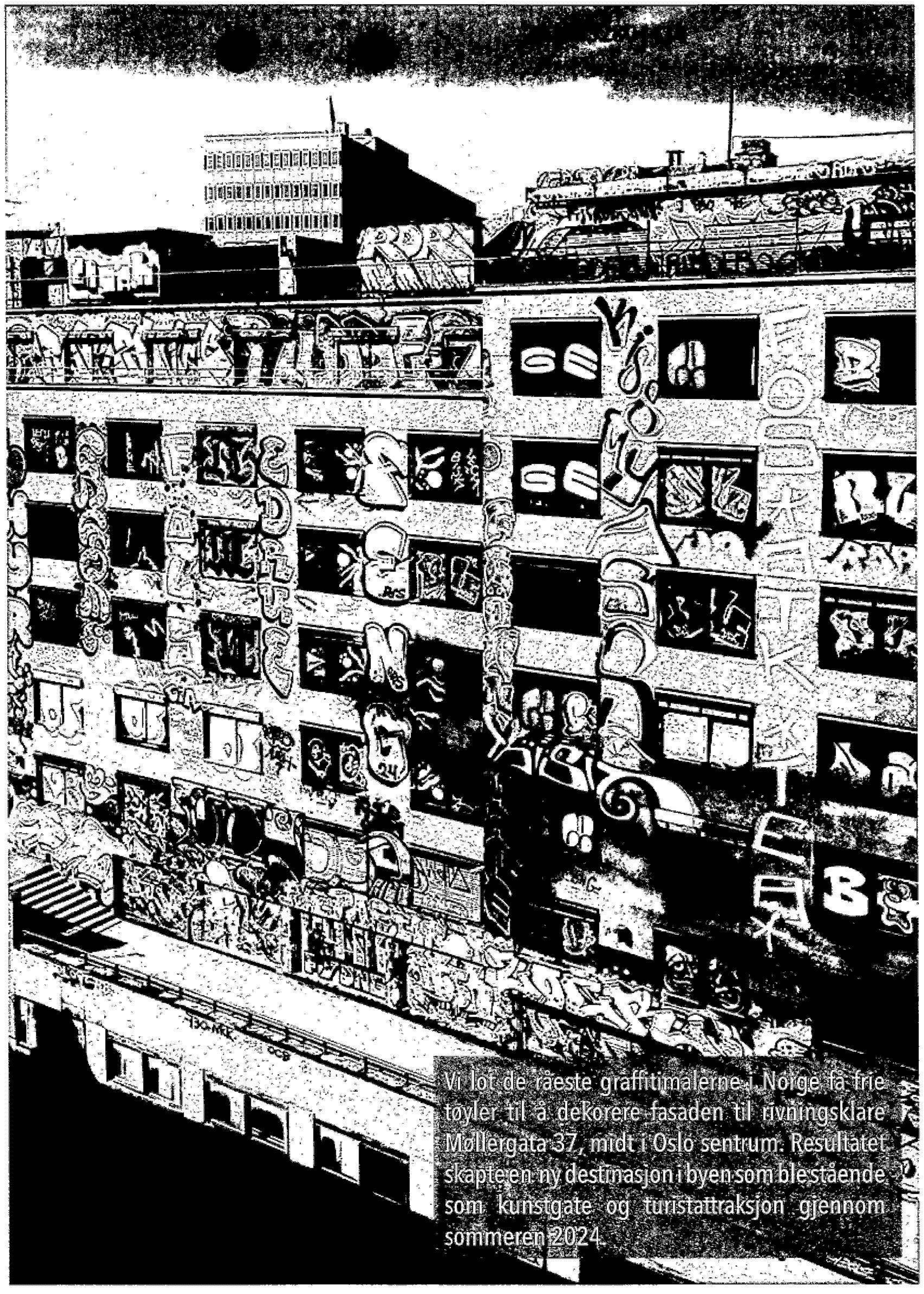
Pensjoner
Selskapet har kollektive innskuddsbaserte pensjonsforsikringer. Innskuddspensjon kostnadsføres løpende i regnskapet ved at konsernet innbetaler en viss prosentandel av den ansattes lønn til forsikringsselskape. Innskuddet investeres i fond hvor de ansatte kan velge mellom ulike spareprofiler.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

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

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

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

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



Vi lot de fæeste graffitimalerne i Norge få frie tøyler til å dekorere fasaden til rivningsklare Møllergata 37, midt i Oslo sentrum. Resultatet skapte en ny destinasjon i byen som ble stående som kunstgate og turistattraksjon gjennom sommeren 2024.

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	2024	2023
Disponenthonorar	55 277	49 309
Gevinst salg av anleggsmidler	124	1 000
Andre driftsinntekter	8 211	9 371
Sum	**63 612**	**59 681**

Av disponenthonoraret er 0,4 millioner kroner relatert til svenske selskaper og 1,3 millioner kroner til baltiske selskaper.
Alle øvrige driftsinntekter er i Norge.

Note 3 - Lønn- og andre personalkostnader

Personalkostnader	2024	2023
Lønninger	73 577	59 638
Arbeidsgiveravgift	13 950	14 432
Pensjonskostnader	4 858	4 156
Andre personalkostnader	8 178	9 465
Sum	**100 562**	**87 691**
Gjennomsnittlig antall årsverk	42,6	38,3
Lån til ansatte		
Lån til ledende ansatte og styret		

Honorarer til revisor (ekskl mva)		
Revisjon	371	493
Andre attestasjonstjenester	232	146
Sum	**603**	**639**

For spesifikasjon av ytelser til ledende ansatte, se note 4 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 forsikringsselskapet et sparebeløp basert på lønnsnivået til den enkelte ansatte. Per 01.01.2015 ble ordningen tilpasset ny lov om tjenestepensjon ved at knekkpunktet mellom lav og høy sparesats ble flyttet fra 6 x Folketrygdens Grunnbeløp (G) til 7,1G. I tillegg til sparing til alderspensjon dekkes uførepensjon og barnepensjon. Disse dekningene har ikke fripoliseoppbygging, og det er dermed ingen framtidig forpliktelse knyttet til uføre- og barnepensjon utover løpende premieinnbetalinger. Selskapet er medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Den nye AFP-ordningen er ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP fra og med fylte 62 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen derfor behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

Note 5 - Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

	Anlegg under utførelse	Biler, maskiner og inventar	Andre imm. eiendeler	Sum anlegg-smidler
Anskaffelseskost 01.01	**90**	**21,920**	**4,376**	**26,386**
Tilgang	(90)	7,147	132	7,189
Avgang		**(4,131)**		**(4,131)**
Anskaffelseskost 31.12		**24,936**	**4,508**	**29,444**
Akkumulerte avskrivninger 01.01		**4,865**	**2,078**	**6,943**
Avgang akk avskrivninger/ nedskrivinger		(1,489)		(1,489)
Årets avskrivning		**4,516**	**782**	**5,298**
Avskrevet 31.12		7,892	2,860	10,753
Bokført verdi 31.12		**17,044**	**1,647**	**18,691**
Lineær avskrivningsplan		3-5 år	5 år	

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader driftsmidler (husleie, strøm, vedlikehold, bilkostnader, med mer)	10 711	8 411
Adm.kostnader (IT-tjenester, regnskapstjenester mm) *	6 257	6 642
Andre driftskostnader (honorarer, reisekost., gaver, tap på krav, mm)	14 497	12 926
Sum	**31 464**	**27 979**

* 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	Forretning-skontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2024	Årsresultat 2024	Bokført verdi
Seslakpets navn:					
Møller Eiendom Norge AS	Oslo	100 %	3 538 459	(113 943)	2 254 820
Møller Eiendom Sverige AS	Oslo	100 %	486 962	16 226	114 436
Møller Eiendom Baltikum AS	Oslo	100 %	32 988	1 723	23 289
Møller Real Estate Baltic AS	Oslo	100 %	180 182	(5 336)	111 426
			4 238 591	**(101 330)**	**2 503 971**

Inntekter:	**2024**	**2023**
Konsernbidrag fra øvrige konsernselskaper	49 468	131 317
Sum	**49 468**	**131 317**

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

Note 8 - Nærstående parter

Mellomværende med nærstående	**2024**	**2023**
Fordringer på konsernselskap konsernkontoordning	4 450 028	3 674 658
Langsiktig fordring på konsernselskap	4 450 028	3 674 658
Kundefordringer, konsern	20 370	20 157
Andre fordringer, konsern; konsernbidrag	51 591	131 317
Kortsiktig fordring konsernselskap	**71 961**	**151 475**
Gjeld til konsernselskap konsernkontoordning	559 525	475 014
Langsiktig gjeld til konsernselskap	**559 525**	**475 014**
Leverandørgjeld, konsern	1 597	259
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	**1 597**	**259**

Transaksjoner med nærstående

Selskap	**Transaksjonsart**	**2024**	**2023**
Diverse konsernselskap	Disponenthonorar til konsernselskap	55 277	49 309
Møller Mobility Group AS	HR, bedriftshelsetjeneste, lisenser, post og innkjøp	309	27
Møller Synergi AS	Kjøp av regnskapstjenester med mer	3 184	2 974
Møller Digital AS	Kjøp av IT/telefoni tjenester	15	62
Diverse konsernselskaper	Renteinntekter, konsernkontoordning	225 793	169 132

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	3 927	3 421
AFP-ordning	931	734
Samlede pensjonskostnader	**4 858**	**4 156**

Note 9 - Andre finansinntekter og finanskostnader

	2024	**2023**
Renteinntekter	4 568	5 536
Valutagevinst	52 124	94 271
Sum netto finanskostnader	**56 692**	**99 807**
Annen rentekostnad	(246 919)	(205 682)
Valutatap	(59 088)	(116 408)
Andre finanskostnader, netto	(133)	(129)
Garantiprovisjon syndikatlån	(12 027)	(12 502)
Sum netto finanskostnader	**(318 166)**	**(334 722)**

Note 10 - Skatter

Skatt i resultatregnskapet	**2024**	**2023**
Resultat før skattekostnad	**(59 926)**	**4 923**
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skatt	(13 104)	1 186
Skattekostnad	**(13 104)**	**1 186**
Årsresultat	**(46 822)**	**3 737**
Effektiv skattesats	21,9 %	24,1 %
22 % av resultat før skattekostnad (23 % i 2018)	(13 184)	1 083
Faktisk skattekostnad	(13 104)	1 186
Avvik skattekostnad	**(80)**	**(103)**
Permanente forskjeller	80	103
Sum	**80**	**103**

Skatt i balansen

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

Poster med midlertidige forskjeller	**2024**	**2023**
Varige driftsmidler	2 083	2 894
Finansielle intrumenter (valutakontrakter)	650	15 584
Underskudd til fremføring	(43 817)	
Sum grunnlag utsatt skatt	**(41 085)**	**18 478**
Netto utsatt skatt	**(9 039)**	**4 065**
Balanseført utsatt skattefordel		
Balanseført utsatt skatt gjeld	(9 039)	4 065
Balanseført netto utsatt skatt / - utsatt skattefordel	**(9 039)**	**4 065**

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	**2024**	**2023**
Utsatt skatt 01.01	4 065	2 879
Årets endring utsatt skatt	(13 104)	1 186
Utsatt skatt netto 31.12	**(9 039)**	**4 065**

Note 11 - Andre fordringer

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Forskudsbetalte kostnader / påløpt inntekt	16 243	25 150
Andre kortsiktige fordringer	-	511
Sum	**16 243**	**25 661**

Note 12 - Bankinnskudd

Møller Eiendom Holding har netto bankinnskudd på totalt 17,76 millioner kroner. Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.
Møller Eiendom Holding AS har stillet garanti for skyldig skattetrekk med 13,35 millioner kroner.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer i Møller Eiendom Holding AS	A-aksjer	B-aksjer	Sum
Jan H. Møller	103	91	194
Aars AS		36 133	36 133
Møller Eiendom MI AS		2 488	2 488
Sum aksjer	**103**	**38 712**	**38 815**

Aksjeutbytte

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

Møller Eiendom Holding AS inngår i konsernet Aars AS. Aars AS er morselskap med forretningskontor i Oslo.
Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Note 14 - Egenkapital

Møller Eiendom Holding AS 2024	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 317	592 268	15 256	633 840
Årets resultat			(46 822)	(46 822)
Avsatt utbytte			(234 000)	(234 000)
Egenkapital 31.12	**26 317**	**592 268**	**(265 567)**	**353 018**

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 - 31.12.2024	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelån	Kassekreditt-ramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	830 000	250 000	284 429		1 364 429
Langsiktig rentebærende gjeld	4 156 417	350 000			4 506 417
Sum	**4 986 417**	**600 000**	**284 429**		**5 870 846**
Forfall					
Forfall under 1 år	830 000	250 000	284 429		1 364 429
Forfall mellom 1 og 5 år	4 156 417	350 000			4 506 417
Forfall over 5 år					
Sum	**4 986 417**	**600 000**	**284 429**		**5 870 846**
Låneramme	4 986 417	1 400 000	350 000	100 000	6 836 417
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		800 000	65 571	100 000	965 571

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid .
Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde 8,2 millioner kroner pr. 31.12.24 .

Kortsiktig rentebærende gjeld består av lån på 1 365,5 millioner med forfall i desember 2025. Arbeidet med refinansiering av denne gjelden er påbegynt. Dialogen med bank er positiv, og vi anser refinansieringsrisikoen som lav.

Rentebærende gjeld - 31.12.2023	Faste lån	Kommitert låneramme	Byggelåns-ramme	Kassekreditt-ramme	Sum
Kortsiktig rentebærende gjeld	450 000				450 000
Langsiktig rentebærende gjeld	4 332 750	250 000			4 582 750
Sum	**4 782 750**	**250 000**			**5 032 750**
Forfall					
Forfall under 1 år	450 000				450 000
Forfall mellom 1 og 5 år	4 332 750	250 000			4 582 750
Forfall over 5 år					
Sum	**4 782 750**	**250 000**			**5 032 750**
Låneramme	4 782 750	1 500 000	350 000	100 000	6 732 750
Ubenyttet kommiterte lånerammer*		1 250 000	350 000	100 000	1 700 000

Omkostninger forbundet med låneopptak er innregnet som en forskuddsbetalt kostnad og periodisert over lånets løpetid.
Fordringen nettes mot utestående gjeld og utgjorde pr. 31.12.23 11,6 millioner kroner.

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 6 976 pr 31.12.2024.

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

For lånene er det stilt krav til finansielle nøkkeltall vedrørende gjeldsandel og rentedekningsgrad (finansielle covenants). Kravene er oppfylt per 31.12.2024.

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

Se note 18 til konsernselskapet for detaljer rundt kreditt-, likviditets-, rente-, og valutarisiko samt oversikt over åpne terminkontrakter og rentebytteavtaler pr. 31.12.2024.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpte renter	39 567	36 432
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter	21 039	14 789
Feriepenger og påløpt lønn	7 692	7 102
Sum	**68 299**	**58 324**

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

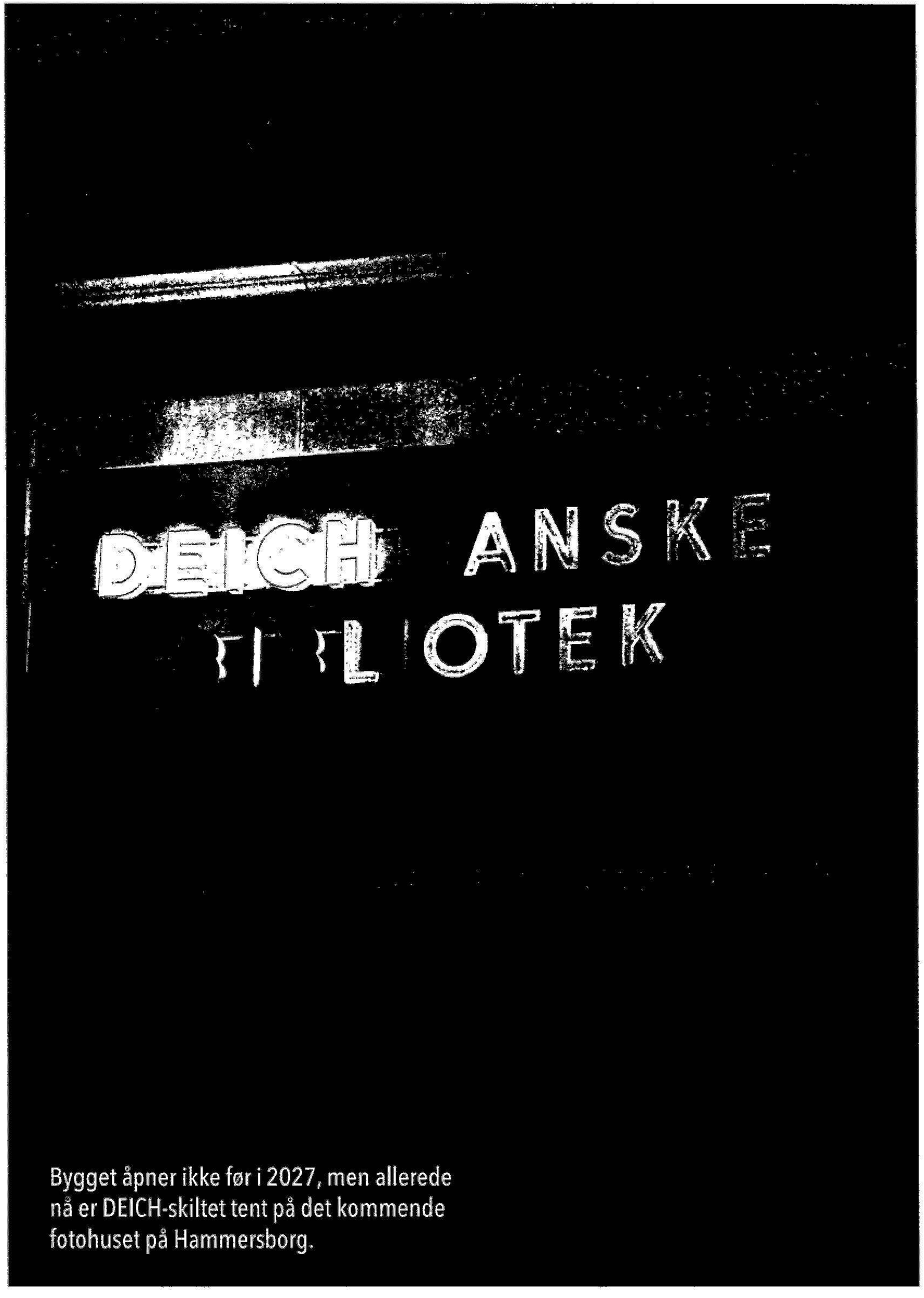
Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen med betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Note 18 - Fremtidig utvikling

Med hensyn til selskapets fremtidige utvikling vil virksomheten blant annet avhenge av makroøkonomiske forhold. På tidspunkt for avleggelse av selskapets årsregnskap er det konsensus blant de fleste makroøkonomer om at veksten i norsk økonomi skal tilta fra i år, i takt med at renten settes ned. Selv om Norges Bank holdt renten uendret på 4,5% i slutten av mars, signaliserte de to rentekutt innen utgangen av året. Kombinert med et velfungerende marked for fremmedkapital bereder det grunnen for økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Det totale transaksjonsvolumet for 2025 anslås til 100 milliarder NOK, noe som vil være en økning sammenlignet med 2024. Samlet sett viser utsiktene for det norske næringseiendomsmarkedet en gradvis bedring, drevet av en forventet nedgang i renter, samtidig som det er behov for å navigere i et landskap preget av makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske utfordringer.

Selskapets fremtidige utvikling vil videre avhenge av aktiviteten ellers i konsernet og særlig utviklingen i bilmarkedet, da bilforhandlere utgjør en betydelig del av selskapets leietakere. Til tross for en krevende markedssituasjon leverte Møller Mobility Group et solid resultat før skatt på 1,2 milliarder kroner i 2024. Møller Mobility Group forventer at 2025 også kan bli krevende, da rentenivået fortsatt er høyt og konkurransen er sterk. Økt kjøpekraft som følge av reallønnsvekst og forventninger om rentenedsettelse vil kunne gi økt etterspørsel etter nye biler i alle markeder. Med en bra ordrebank, en motivert organisasjon, et tilpasset kostnadsnivå og en solid finansiell situasjon forventer konsernet å levere gode resultater også i 2025.

Styret anser at det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og finansielle stilling per 31. desember 2024.



Bygget åpner ikke før i 2027, men allerede nå er DEICH-skiltet tent på det kommende fotohuset på Hammersborg.

Selskap i Møller Eiendom Holding pr. 31.12.2024

Møller Eiendom Norge AS (holdingselskap) 923 801 961

	ORG.NR		ORG.NR
Alfasetveien Næringsbygg AS	919 027 118	Jernkroken Næringsbygg AS	990 638 225
Arne Garborgs Plass 4 AS	923 942 106	Kanalvegen 3 Næringsbygg AS	917 212 406
Baldermoen AS	814 349 322	Kjærlighetsstien Næringsbygg AS	918 180 427
Baldersgate 28 AS	916 393 024	Kokstadveien Næringsbygg AS	992 883 618
Billingstadsletta Næringsbygg AS	917 210 217	Kokstadveien 31 AS	994 397 915
Bygdøy Allé 4 AS	898 366 162	Kvålveien 1 AS	922 769 877
Deich AS	833 051 482	Leiraveien Forretningsbygg AS	994 531 573
Drammen Kabelinvest AS	921 563 027	Leiraveien Logistikkbygg AS	998 366 283
Drammensveien 35 AS	990 260 850	Leiraveien Logistikkpark AS	990 638 292
Enebakkveien Næringsbygg AS	917 212 805	Lille Frogner allé 8a AS	920 847 617
Forus Forretningsbygg AS	997 991 621	Litleåsveien Næringsbygg AS	990 638 195
Fossveien 4 AS	922 769 478	Litleåsveien 41 AS	990 591 199
Frysjaveien 31 Tomteselskap AS	914 349 311	Medvind Eiendomsservice AS	926 325 787
Gran Boligbygg AS	992 052 864	Møller Hylleselskap 9 AS	926 325 701
Gran Eiendomsutvikling AS	987 015 020	Møller Hylleselskap 12 AS	933 051 579
Grenseveien Næringsbygg AS	992 047 836	Møllergata 4 AS	997 456 661
Harbitz Cowork AS	923 134 042	Møllergaten 6-8 AS	995 338 602
Harbitz Service AS	823 133 812	Møllergata 12 AS	995 727 625
Harbitz Torg AS	962 097 901	Nye Møllergata 1 AS	927 300 346
Harbitz Torg Barnehage AS	917 789 002	Oslo Negativ AS	926 325 655
Harbitz Torg Handel AS	917 788 871	Smedstadmoen Handelshus AS	991 872 361
Harbitz Torg Parkering AS	917 788 766	Solbergkrysset Ås AS	989 865 706
Harbitz Utleiebolig AS	923 134 050	Svend haugs gate 9 AS	917 902 410
Haslevangen 13 AS	998 366 267	Svend Haugs gate 11, 13 og 15 AS	927 386 682
Haslevangen 15 AS	992 670 541	Tungasletta Næringsbygg AS	914 349 559
Haslevollen utvikling AS	998 366 291	Vassbotnen 17 AS	922 769 893
Hvamstubben Næringsbygg AS	917 212 813	Vassbotnen 6 AS	922 769 885
Ingvald Ystgaardsvei Næringsbygg AS	917 212 414	Økernveien 94 AS	992 038 896
Janaflaten Næringsbygg AS	817 212 353	Åsveien Næringsbygg AS	917 210 039

Møller Eiendom Sverige AS (holdingselskap)

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

Møller Real Estate Baltic AS (holdingselskap)

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

Møller Eiendom Baltikum AS (holdingselskap)

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

	ORG.NR		ORG.NR
Fåbro Eiendom AS (50 %)	999 633 773	Digerneset Næringspark AS (50%)	994 109 464
Harbitzalléen Bolig AS (50%)	914 163 471	Mafo Holding AS (50%)	925 508 446
Rosenlund Bydelssenter AS (31,54 %)	989 510 983	M37 Holding AS	920 044 778
Viridis Property Holding AS (60%)	912 977 609	Fotohuset Oslo AS	933 051 560

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 2024, resultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-23 21:43

Møller Eiendom Holding AS
Bygdøy Allé 4
N-0257 Oslo