



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 716 044
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MALLING & CO EIENDOMSFOND HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arne Utgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	81 743	186 520
Sum kostnader		81 743	186 520
Driftsresultat		-81 743	-186 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		44 851 302	22 109 189
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		294 219	
Annen renteinntekt		13 045	220
Annen finansinntekt		185 000 000	22 500 000
Sum finansinntekter		230 158 566	44 609 409
Netto finans		230 158 566	44 609 409
Ordinært resultat før skattekostnad		230 076 823	44 422 889
Skattekostnad på ordinært resultat	1	9 916 901	4 823 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 159 922	39 599 853
Årsresultat	3	220 159 922	39 599 853
Årsresultat etter minoritetsinteresser		220 159 922	39 599 853
Totalresultat		220 159 922	39 599 853
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			22 499 208
Avsatt til annen egenkapital		220 159 922	17 100 645
Sum overføringer og disponeringer		220 159 922	39 599 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 409 987 727	1 453 952 820
Lån til foretak i samme konsern	5	454 222 610	
Sum finansielle anleggsmidler		1 864 210 337	1 453 952 820
Sum anleggsmidler		1 864 210 337	1 453 952 820
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 009 094	
Konsernfordringer	5	44 851 302	44 609 189
Sum fordringer		46 860 396	44 609 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 729 685	8 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 685	8 538
Sum omløpsmidler		48 590 081	44 617 727
SUM EIENDELER		1 912 800 418	1 498 570 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 415 590 000	1 415 590 000
Sum innskutt egenkapital		1 416 590 000	1 416 590 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 290 930	17 131 008
Sum opptjent egenkapital		237 290 930	17 131 008
Sum egenkapital	3	1 653 880 930	1 433 721 008
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 029	
Utbytte			22 499 208
Kortsiktig konserngjeld	5	258 909 459	42 315 331
Annen kortsiktig gjeld			35 000
Sum kortsiktig gjeld		258 919 488	64 849 539
Sum gjeld		258 919 488	64 849 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 912 800 418	1 498 570 547



Årsregnskap 2020

Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 716 044



Årsberetning 2020 for Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Virksomhetens formål og hvor den drives

Selskapet har som virksomhet å investere i og utvikle fast eiendom samt annen aktivitet forbundet med dette, herunder investering i aksjer og andeler.

Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Forretningsfører for selskapet er Malling & Co Forvaltning AS.

Selskapets utvikling, resultat og fortsatte drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2020.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Det er ved avleggelse av årsregnskapet fortsatt usikkerhet hvilken påvirkningen Covid-19 får på norsk økonomi og selskapet. Det er foreløpig i all vesentlighet normal drift i selskapet. Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og selskapet vil følge utviklingen nøye

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret består av tre menn. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak. Frem til nå har ledelsen ikke funnet det nødvendig å gjennomføre særskilte tiltak og har heller ikke funnet det påkrevet å planlegge iverksatt slike.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø mer enn hva som er naturlig for denne type virksomhet.

Oslo, 24.03.2021

Styret i Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Resultatregnskap

Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	6	81 743	186 520
Sum driftskostnader		81 743	186 520
Driftsresultat		-81 743	-186 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		44 851 302	22 109 189
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		294 219	0
Annen renteinntekt		13 045	220
Annen finansinntekt		185 000 000	22 500 000
Resultat av finansposter		230 158 566	44 609 409
Ordinært resultat før skattekostnad		230 076 823	44 422 889
Skattekostnad på ordinært resultat	1	9 916 901	4 823 036
Ordinært resultat		220 159 922	39 599 853
Årsresultat	3	220 159 922	39 599 853
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	22 499 208
Avsatt til annen egenkapital		220 159 922	17 100 645
Sum overføringer		220 159 922	39 599 853



Balanse

Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 409 987 727	1 453 952 820
Lån til foretak i samme konsern	5	454 222 610	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 864 210 337	1 453 952 820
Sum anleggsmidler		1 864 210 337	1 453 952 820
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		2 009 094	0
Konsernfordringer	5	44 851 302	44 609 189
Sum fordringer		46 860 396	44 609 189
Bankinnskudd, kontanter, o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 729 685	8 538
Sum omløpsmidler		48 590 081	44 617 727
Sum eiendeler		1 912 800 418	1 498 570 547



Balanse

Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 415 590 000	1 415 590 000
Sum innskutt egenkapital		1 416 590 000	1 416 590 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 290 930	17 131 008
Sum opptjent egenkapital		237 290 930	17 131 008
Sum egenkapital	3	1 653 880 930	1 433 721 008
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 029	0
Utbytte		0	22 499 208
Konserngjeld	5	258 909 459	42 315 331
Annen kortsiktig gjeld		0	35 000
Sum kortsiktig gjeld		258 919 488	64 849 539
Sum gjeld		258 919 488	64 849 539
Sum egenkapital og gjeld		1 912 800 418	1 498 570 547

Oslo, 24.03.2021

Styret i Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

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



Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 916 901	4 816 400
Endring i utsatt skattefordel	0	6 636
Skattekostnad ordinært resultat	9 916 901	4 823 036
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	230 076 823	44 422 889
Permanente forskjeller	-185 000 000	-22 500 000
Avgitt konsernbidrag	-45 076 823	-21 892 727
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-30 162
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	49 615	-9 680 422
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 916 901	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 867 286	9 680 422
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Malling & Co Eiendomsfond Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Malling & Co Eiendomsfond AS	1 000	100,0	100,0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 000 000	1 415 590 000	17 131 008	1 433 721 008
Pr 31.12.2020	1 000 000	1 415 590 000	17 131 008	1 433 721 008
Årets resultat			220 159 922	220 159 922
Pr 31.12.2020	1 000 000	1 415 590 000	237 290 930	1 653 880 930



Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Note 4 Investering

Datterselskaper	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Grønland 67 Holding AS	100%	210 090 000	4 805 857	203 090 000
Økern Torgvei 13 Holding AS	100%	15 050 000	185 309 632	10 359 632
Østensjøveien 27 Holding AS	100%	476 030 000	12 228 508	471 068 762
Dronningensgate 8B Holding AS	100%	8 717 681	-4 098 898	-541 394
Dronningensgate 8B Holding II AS	100%	216 599	-71 892	26 213
Vitaminveien 1 Holding AS	100%	652 136 327	6 984 666	646 041 262
Torgardsvegen16 Holding AS	100%	30 000	-1 445 022	-988 464
Næringsparkvegen 2 Holding AS	100%	1 502 213	-637 915	-607 915
Mariboegate 13 Holding AS	100%	22 351 233	-7 380 224	14 969 741
Karl Johans Gate 12 J Holding AS	100%	10 994 985	509 181	539 181
Storgata 5-7 Holding AS	100%	12 868 689	-5 155 865	7 712 824
Pr. 31.12.2020		1 409 987 727		



Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Kortsiktige Fordringer		
Grønland 67 Holding AS	6 161 355	12 459 279
Økern Torgvei 13 Holding AS	0	8 688 725
Vitaminveien 1 Holding AS	8 954 699	5 500 000
Østensjøveien 27 Holding AS	15 677 575	17 961 185
Karl Johans Gate 12 J Holding AS	14 057 673	0
Sum	44 851 302	44 609 189

	2020	2019
Langsiktige Fordringer		
Grønland 67 Holding AS	12 722 610	0
Karl Johans Gate 12 J Holding AS	441 500 000	0
Sum	454 222 610	0

	2020	2019
Gjeld		
Dronningensgate 8B Holding I AS	0	8 657 681
Malling & Co Eiendomsfond AS	0	136 111
Dronningensgate 8B Holding II AS	0	156 599
Økern Torgvei 13 Holding AS	0	5 000 000
Næringsparkvegen 2 Holding AS	0	472 213
Næringsparkvegen 2 AS	0	1 000 000
Østensjøveien 27 Holding AS	0	5 000 000
Vitaminveien 1 Holding AS	0	21 892 727
Mariboegate 13 Holding AS	28 616 965	0
Storgata 5-7 Holding AS	16 459 858	0
Karl Johansgate 12 J Holding AS	10 964 985	0
Malling & Co Eiendomsfond AS	202 867 651	0
Sum	258 909 459	42 315 331

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 33 813.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Malling & Co Eiendomsfond Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Malling & Co Eiendomsfond Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J2WTC-Q6AKK-BYMOH-EDSLA-64BPY-KV6E7



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-25 14:38:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: J2WTC-Q6AKK-BYMQH-EDSLA-64BPY-KV6E7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>