



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 955 189
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tor-Arne Utgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.03.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	11	32 098 772	30 761 725
Sum inntekter		32 098 772	30 761 725
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 4	11 865 720	11 772 725
Ordinære avskrivninger	3	1 919 107	1 963 773
Andre driftskostnader	2	20 979 745	20 064 357
Sum kostnader		34 764 572	33 800 855
Driftsresultat		-2 665 800	-3 039 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra investering i datterselskap		86 900 019	
Annen renteinntekt		787 739	815 763
Annen finansinntekt		1 131 668	4 917 040
Sum finansinntekter		88 819 426	5 732 803
Annen rentekostnad		2 784	18
Andre finanskostnader		129 304	125 029
Sum finanskostnader		132 088	125 047
Netto finans		88 687 338	5 607 756
Ordinært resultat før skattekostnad		86 021 538	2 568 626
Skattekostnad	5	194 175	8 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 827 363	2 560 131
Årsresultat		85 827 363	2 560 131
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Avsatt annen egenkapital		35 827 363	2 560 107
Sum overføringer og disponeringer	9	85 827 363	2 560 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		585
Sum immaterielle eiendeler			585
Varige driftsmidler			
Biler		503 959	633 821
Kontormaskiner		162 256	747 693
Inventar m.v.		3 455 777	4 581 598
Sum varige driftsmidler	3	4 121 992	5 963 112
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	8 961 033	9 011 033
Lån til foretak i samme konsern	8	27 162 636	22 094 535
Lån	12	24 774 555	23 662 515
Sum finansielle anleggsmidler		60 898 224	54 768 083
Sum anleggsmidler		65 020 216	60 731 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		268 500	4 539
Andre kortsiktige fordringer		2 483 888	4 558 333
Konsernfordringer	8	54 625 919	4 282 571
Sum fordringer		57 378 307	8 845 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	31 279 327	24 567 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 279 327	24 567 817
Sum omløpsmidler		88 657 634	33 413 260
SUM EIENDELER		153 677 850	94 145 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	90 352 393	79 525 030
Sum opptjent egenkapital		90 352 393	79 525 030
Sum egenkapital	9	91 352 393	80 525 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	193 590	0
Sum avsetninger for forpliktelser		193 590	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		193 590	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 684 547	5 433 914
Betalbare skatter	5	0	334 414
Skyldige offentlige avgifter		427 652	443 506
Utbytte	9	50 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	8	2 266 580	675 276
Annen kortsiktig gjeld		6 753 088	6 732 900
Sum kortsiktig gjeld		62 131 867	13 620 010
Sum gjeld		62 325 457	13 620 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 677 850	94 145 040



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	11	433 304 705	360 559 951
Sum inntekter		433 304 705	360 559 951
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 4	274 114 645	227 524 721
Ordinære avskrivninger	3	3 603 584	3 274 623
Andre driftskostnader	2	47 598 382	49 329 447
Tap på krav		-32 063	44 295
Sum kostnader		325 284 548	280 173 086
Driftsresultat		108 020 157	80 386 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		992 362	1 883 325
Annen finansinntekt		20 481 315	11 467 364
Sum finansinntekter		21 473 677	13 350 689
Annen rentekostnad		33 783	122 851
Andre finanskostnader		142 715	126 032
Sum finanskostnader		176 498	248 883
Netto finans		21 297 179	13 101 806
Ordinært resultat før skattekostnad		129 317 336	93 488 671
Skattekostnad	5	25 783 546	17 727 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 533 790	75 761 024
Årsresultat	9	103 533 790	75 761 024
Minoritetsinteresser		43 715 746	24 394 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		59 818 044	51 366 569
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		82 245 987	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt annen egenkapital		21 287 803	75 761 024
Sum overføringer og disponeringer	9	103 533 790	75 761 024



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	1 748 394
Sum immaterielle eiendeler		0	1 748 394
Varige driftsmidler			
Biler		2 308 272	1 680 714
Kontormaskiner		7 901 186	9 481 222
Inventar m.v.		3 520 146	4 581 598
Sum varige driftsmidler	3	13 729 604	15 743 534
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i øvrige selskap	7	24 187 218	12 820 818
Lån	12	25 419 547	23 662 515
Sum finansielle anleggsmidler		49 606 765	36 483 333
Sum anleggsmidler		63 336 369	53 975 261
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		126 085 317	78 476 518
Andre kortsiktige fordringer		89 444 895	50 976 377
Sum fordringer		215 530 212	129 452 895
Investeringer			
Andre aksjer		150 000	30 000
Sum investeringer		150 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	176 280 746	159 941 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 280 746	159 941 563
Sum omløpsmidler		391 960 958	289 424 458



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		455 297 327	343 399 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	116 293 339	127 910 504
Minoritetsinteresser		23 017 607	32 875 636
Sum opptjent egenkapital		139 310 946	160 786 140
Sum egenkapital	9	140 310 946	161 786 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	213 517	
Sum avsetninger for forpliktelser		213 517	
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		243 945	
Sum annen langsiktig gjeld		243 945	
Sum langsiktig gjeld		457 462	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 291 480	18 072 018
Betalbare skatter	5	23 821 635	18 406 008
Skyldige offentlige avgifter		43 383 157	34 736 842
Utbytte	9	82 245 987	0
Annen kortsiktig gjeld		152 786 660	110 398 711
Sum kortsiktig gjeld		314 528 919	181 613 579
Sum gjeld		314 986 381	181 613 579



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		455 297 327	343 399 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 311478

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Arne Utgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2021



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	11	32 098 772	30 761 725
Sum inntekter		32 098 772	30 761 725
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 4	11 865 720	11 772 725
Ordinære avskrivninger	3	1 919 107	1 963 773
Andre driftskostnader	2	20 979 745	20 064 357
Sum kostnader		34 764 572	33 800 855
Driftsresultat		-2 665 800	-3 039 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra investering i datterselskap		86 900 019	
Annen renteinntekt		787 739	815 763
Annen finansinntekt		1 131 668	4 917 040
Sum finansinntekter		88 819 426	5 732 803
Annen rentekostnad		2 784	18
Andre finanskostnader		129 304	125 029
Sum finanskostnader		132 088	125 047
Netto finans		88 687 338	5 607 756
Ordinært resultat før skattekostnad		86 021 538	2 568 626
Skattekostnad	5	194 175	8 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 827 363	2 560 131
Årsresultat		85 827 363	2 560 131
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Avsatt annen egenkapital		35 827 363	2 560 107
Sum overføringer og disponeringer	9	85 827 363	2 560 107



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		585
Sum immaterielle eiendeler			585
Varige driftsmidler			
Biler		503 959	633 821
Kontormaskiner		162 256	747 693
Inventar m.v.		3 455 777	4 581 598
Sum varige driftsmidler	3	4 121 992	5 963 112
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	8 961 033	9 011 033
Lån til foretak i samme konsern	8	27 162 636	22 094 535
Lån	12	24 774 555	23 662 515
Sum finansielle anleggsmidler		60 898 224	54 768 083
Sum anleggsmidler		65 020 216	60 731 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		268 500	4 539
Andre kortsiktige fordringer		2 483 888	4 558 333
Konsernfordringer	8	54 625 919	4 282 571
Sum fordringer		57 378 307	8 845 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	31 279 327	24 567 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 279 327	24 567 817
Sum omløpsmidler		88 657 634	33 413 260
SUM EIENDELER		153 677 850	94 145 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000



Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	90 352 393	79 525 030
Sum opptjent egenkapital		90 352 393	79 525 030
Sum egenkapital	9	91 352 393	80 525 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	193 590	0
Sum avsetninger for forpliktelser		193 590	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		193 590	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 684 547	5 433 914
Betalbare skatter	5	0	334 414
Skyldige offentlige avgifter		427 652	443 506
Utbytte	9	50 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	8	2 266 580	675 276
Annen kortsiktig gjeld		6 753 088	6 732 900
Sum kortsiktig gjeld		62 131 867	13 620 010
Sum gjeld		62 325 457	13 620 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 677 850	94 145 040



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	11	433 304 705	360 559 951
Sum inntekter		433 304 705	360 559 951
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 4	274 114 645	227 524 721
Ordinære avskrivninger	3	3 603 584	3 274 623
Andre driftskostnader	2	47 598 382	49 329 447
Tap på krav		-32 063	44 295
Sum kostnader		325 284 548	280 173 086
Driftsresultat		108 020 157	80 386 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		992 362	1 883 325
Annen finansinntekt		20 481 315	11 467 364
Sum finansinntekter		21 473 677	13 350 689
Annen rentekostnad		33 783	122 851
Andre finanskostnader		142 715	126 032
Sum finanskostnader		176 498	248 883
Netto finans		21 297 179	13 101 806
Ordinært resultat før skattekostnad		129 317 336	93 488 671
Skattekostnad	5	25 783 546	17 727 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 533 790	75 761 024
Årsresultat	9	103 533 790	75 761 024
Minoritetsinteresser		43 715 746	24 394 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		59 818 044	51 366 569
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		82 245 987	0
Avsatt annen egenkapital		21 287 803	75 761 024
Sum overføringer og disponeringer	9	103 533 790	75 761 024



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	1 748 394
Sum immaterielle eiendeler		0	1 748 394
Varige driftsmidler			
Biler		2 308 272	1 680 714
Kontormaskiner		7 901 186	9 481 222
Inventar m.v.		3 520 146	4 581 598
Sum varige driftsmidler	3	13 729 604	15 743 534
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i øvrige selskap	7	24 187 218	12 820 818
Lån	12	25 419 547	23 662 515
Sum finansielle anleggsmidler		49 606 765	36 483 333
Sum anleggsmidler		63 336 369	53 975 261
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		126 085 317	78 476 518
Andre kortsiktige fordringer		89 444 895	50 976 377
Sum fordringer		215 530 212	129 452 895
Investeringer			
Andre aksjer		150 000	30 000
Sum investeringer		150 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	176 280 746	159 941 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 280 746	159 941 563
Sum omløpsmidler		391 960 958	289 424 458
SUM EIENDELER		455 297 327	343 399 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	116 293 339	127 910 504
Minoritetsinteresser		23 017 607	32 875 636
Sum opptjent egenkapital		139 310 946	160 786 140
Sum egenkapital	9	140 310 946	161 786 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	213 517	
Sum avsetninger for forpliktelses		213 517	
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		243 945	
Sum annen langsiktig gjeld		243 945	
Sum langsiktig gjeld		457 462	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 291 480	18 072 018
Betalbare skatter	5	23 821 635	18 406 008
Skyldige offentlige avgifter		43 383 157	34 736 842
Utbytte	9	82 245 987	0
Annen kortsiktig gjeld		152 786 660	110 398 711
Sum kortsiktig gjeld		314 528 919	181 613 579
Sum gjeld		314 986 381	181 613 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		455 297 327	343 399 719



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 17 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- og meglertjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette. Foruten dette driver man kjøpsrådgivning, tilrettelegger prosjekter for investorer m.v. I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper eliminert og mer-/mindreverdier er ført mot annen egenkapital. Likeså er konsernintern omsetning/fordringer/gjeld eliminert mot motsvarende poster. Datterselskap / investering i andre selskap Datterselskapet og investering i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. 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. Likeså blir avgitt konsernbidrag til datterselskap ført som en økning i investeringens verdi. Inntekts- og kostnadsføring Inntekter inntektsføres etter hvert som inntektene opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og renter når disse er påløpt. Avskrivninger Resultatregnskapet belastes med driftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv. Omløpsmidler / anleggsmidler Eiendeler som er bestemt for varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Valuta Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter i utenlandsk valuta måles til historisk kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

10



Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	1.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Thune Eiendom AS	280000.00	28.00%	Ordinære aksjer
Petima Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Moma Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Aandma Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Boan Invest AS	80000.00	8.00%	Ordinære aksjer
Nextor AS	50000.00	5.00%	Ordinære aksjer
Marius Herud	50000.00	5.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note

4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2922324.00	0.00	152182.00

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Marius Herud	1160615.00	0.00	87443.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1160615.00		87443.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja



Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Malling & Co Eiendomsutvikling AS	86.00%	86.00%	6362456.00	5283364.00
Malling & Co Energi og Miljø AS	75.00%	75.00%	1983544.00	1362829.00
Malling & Co Forvaltning Holding AS	88.00%	88.00%	4608931.00	16736495.00
Malling & Co Markets AS	75.50%	75.50%	9211550.00	51468785.00
Malling & Co Property Partners AS	50.05%	50.05%	24266519.00	30120810.00
Malling & Co Research and Valuation AS	80.00%	80.00%	1352150.00	2122793.00
Malling & Co Vågen AS	51.00%	51.00%	2408246.00	659956.00



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 17 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- og meglertjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette. Foruten dette driver man kjøpsrådgivning, tilrettelegger prosjekter for investorer m.v. I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper eliminert og mer-/mindreverdier er ført mot annen egenkapital. Likeså er konsernintern omsetning/fordringer/gjeld eliminert mot motsvarende poster. Datterselskap / investering i andre selskap Datterselskapet og investering i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. 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. Likeså blir avgitt konsernbidrag til datterselskap ført som en økning i investeringens verdi. Inntekts- og kostnadsføring Inntekter inntektsføres etter hvert som inntektene opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og renter når disse er påløpt. Avskrivninger Resultatregnskapet belastes med driftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv. Omløpsmidler / anleggsmidler Eiendeler som er bestemt for varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Valuta Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter i utenlandsk valuta måles til historisk kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

10



Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	1.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Thune Eiendom AS	280000.00	28.00%	Ordinære aksjer
Petima Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Moma Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Andma Invest AS	180000.00	18.00%	Ordinære aksjer
Boan Invest AS	80000.00	8.00%	Ordinære aksjer
Nextor AS	50000.00	5.00%	Ordinære aksjer
Marius Herud	50000.00	5.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note

4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2922324.00	0.00	152182.00

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Marius Herud	1160615.00	0.00	87443.00
Peter Tidemand Malling	1464570.00	0.00	9542.00
Cathrine Kildalsen	2028695.00	0.00	83211.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	4653880.00		180196.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
219.00

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Malling & Co Eiendomsutvikling AS	86.00%	86.00%	6362456.00	5283364.00
Malling & Co Energi og Miljø AS	75.00%	75.00%	1938544.00	1362829.00
Malling & Co Forvaltning Holding AS	88.00%	88.00%	4608931.00	16736495.00
Malling & Co Markets AS	75.50%	75.50%	9211550.00	51468785.00
Malling & Co Property Partners AS	50.05%	50.05%	24266519.00	30120810.00
Malling & Co Research and Valuation AS	80.00%	80.00%	1352150.00	2122793.00
Malling & Co Vågen AS	51.00%	51.00%	2408246.00	659956.00
Malling & Co Corporate Real Estate AS	77.00%	77.00%	7750681.00	24814890.00
Malling & Co Drammen AS	79.00%	79.00%	3760960.00	5624393.00
Malling & Co Drift AS	100.00%	100.00%	1386004.00	266905.00
Malling & Co Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	2334097.00	3632936.00
Malling & Co Forvaltning AS	100.00%	100.00%	8632674.00	14867083.00
Malling & Co Investment Management AS	100.00%	100.00%	4283987.00	7590714.00
Malling & Co Leietakerrådgivning AS	76.00%	76.00%	3358628.00	514106.00
Malling & Co Næringsmegling AS	75.00%	75.00%	5945108.00	15210899.00
Malling & Co Technology AS	92.00%	92.00%	657263.00	-92737.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



MALLING & CO

Eiendomshuset Malling & Co AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2020

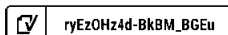
Org.nr. 984 955 189

Eiendomshuset Malling & Co AS

Dronning Mauds gate 15, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo

T: +47 24 02 80 00 — E: post@malling.no — www.malling.no

Org. nr. 984 955 189 MVA



ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu





Eiendomshuset Malling & Co AS

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har sitt hovedkontor i Oslo, og virksomheten til konsernet er knyttet til forvaltning, drift, rådgivning, syndikering, kjøp/salg og utleie av næringseiendom.

Selskapets utvikling, resultat og fortsatte drift

En del av konsernets virksomhet er transaksjons- og prosjektrettet. Inntekter og resultat kan derfor svinge betydelig fra år til år. I 2020 økte konsernets omsetning med 20 % til kr. 434,0 mill. og resultatet etter skatt med 37 % til kr. 103,8 mill. 2020 var preget av en usikker markedsituasjon knyttet til Corona-pandemien, hvor usikkerheten var særlig stor gjennom 2. kvartal. Til tross for økende smitte i løpet av høsten 2020 har markedet for næringseiendom utviklet seg godt, særlig for segmentene kontor- og logistikk eiendom. Konsernet er hovedsakelig eksponert mot kontoreiendom, og markedsutsiktene synes moderat gode.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2020. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt med denne forutsetningen. Det har ikke inntruffet andre omstendigheter etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Et av konserns selskap har i 2020 fortsatt utviklingen av egen forvaltningsplattform for å gi kunder innsyn i løpende eiendomsforvaltning. Prosjektet har fått støtte fra skattefunn og er en nyskaping innen forvaltning av næringseiendom.

Arbeidsmiljø

Morselskapet hadde 6 ansatte ved årsskiftet og konsernet 219 og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt.

Likestilling

Styret består av to menn og en kvinne. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak, men har ikke funnet det nødvendig å iverksette særskilte tiltak innenfor dette området.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

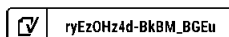
Elektronisk signert pr. den 17.3.2021

Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Marius Chr. Herud
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.





Eiendomshuset Malling & Co AS

Resultatregnskap


	Noter	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
INNETEKTER					
Driftsinntekter	11	32 098 772	30 761 725	433 304 705	360 559 951
SUM DRIFTSINNETEKTER		32 098 772	30 761 725	433 304 705	360 559 951
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og andre personalkostnader	2, 4	11 865 720	11 772 725	274 114 645	227 524 721
Andre driftskostnader	2	20 979 745	20 064 357	47 598 382	49 329 447
Av- og nedskrivninger	3	1 919 107	1 963 773	3 603 584	3 274 623
Tap på krav		0	0	-32 063	44 295
SUM DRIFTSKOSTNADER		34 764 572	33 800 855	325 284 548	280 173 086
DRIFTSRESULTAT		-2 665 800	-3 039 130	108 020 157	80 386 865
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		787 739	815 763,00	992 362	1 883 325
Andre finansinntekter		88 031 687	4 917 040,00	20 481 315	11 467 364
Rentekostnader		-2 784	-18,00	-33 783	-122 851
Andre finanskostnader		-129 304	-125 029,00	-142 715	-126 032
NETTO FINANSPOSTER		88 687 338	5 607 756	21 297 179	13 101 806
RESULTAT FØR SKATT		86 021 538	2 568 626	129 317 336	93 488 671
Skattekostnad	5	194 175	8 495	25 783 546	17 727 647
ÅRETS RESULTAT		85 827 363	2 560 131	103 533 790	75 761 024
Årets resultat henføres:					
Morselskapet		85 827 363	2 560 131	59 818 044	51 366 569
Minoritetsinteresser		0	0	43 715 746	24 394 455
Sum	9	85 827 363	2 560 131	103 533 790	75 761 024
Overføringer:					
Utbytte		50 000 000	0	82 245 987	0
Avsatt annen egenkapital		35 827 363	2 560 131	21 287 803	75 761 024
Sum overføringer	9	85 827 363	2 560 131	103 533 790	75 761 024



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

EIENDELER	Noter	Mor		Konsern	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	5	0	585	0	1 748 394
Sum immaterielle eiendeler		0	585	0	1 748 394
Varige driftsmidler					
Biler		503 959	633 821	2 308 272	1 680 714
Kontormaskiner, software m.v.		162 256	747 693	7 901 186	9 481 222
Inventar m.v.		3 455 777	4 581 598	3 520 146	4 581 598
Sum varige driftsmidler	3	4 121 992	5 963 112	13 729 604	15 743 534
Finansielle anleggsmidler					
Aksjer i datterselskap	7	8 961 033	9 011 033	0	0
Lån	12	24 774 555	23 662 515	25 419 547	23 662 515
Lån til selskap i samme konsern	8	27 162 636	22 094 535	0	0
Aksjer og andeler i andre selskap	7	0	0	24 187 218	12 820 818
Sum finansielle anleggsmidler		60 898 224	54 768 083	49 606 765	36 483 333
SUM ANLEGGSMIDLER		65 020 216	60 731 780	63 336 369	53 975 261
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		268 500	4 539	126 085 317	78 476 518
Fordringer på konsernselskap	8	54 625 919	4 282 571	0	0
Andre kortsiktige fordringer		2 483 888	4 558 333	89 444 895	50 976 377
Sum fordringer		57 378 307	8 845 443	215 530 212	129 452 895
Finansielle omløpsmidler					
Andre aksjer		0	0	150 000	30 000
Sum finansielle omløpsmidler		0	0	150 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd	6	31 279 327	24 567 817	176 280 746	159 941 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 279 327	24 567 817	176 280 746	159 941 563
SUM OMLØPSMIDLER		88 657 634	33 413 260	391 960 958	289 424 458
SUM EIENDELER		153 677 850	94 145 040	455 297 327	343 399 719


 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

GJELD OG EGENKAPITAL	Noter	Mor	Mor	Konsern	Konsern
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL					
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer					
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	9	90 352 393	79 525 030	116 293 339	127 910 504
Sum opptjent egenkapital		90 352 393	79 525 030	116 293 339	127 910 504
Sum EK morselskapets aksjonærer		91 352 393	80 525 030	117 293 339	128 910 504
Minoritetsinteresser	9	0	0	23 017 607	32 875 636
SUM EGENKAPITAL	9	91 352 393	80 525 030	140 310 946	161 786 140
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	5	193 590	0	213 517	0
Sum avsetning for forpliktelser		193 590	0	213 517	0
Annen langsiktig gjeld					
Annen langsiktig gjeld		0	0	243 945	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0	243 945	0
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		2 684 547	5 433 914	12 291 480	18 072 018
Skyldige offentlig avgifter		427 652	443 506	43 383 157	34 736 842
Betalbare skatter	5	0	334 414	23 821 635	18 406 008
Avsatt til utbytte	9	50 000 000	0	82 245 987	0
Gjeld konsernselskap	8	2 266 580	675 276	0	0
Annen kortsiktig gjeld		6 753 088	6 732 900	152 786 660	110 398 711
Sum kortsiktig gjeld		62 131 867	13 620 010	314 528 919	181 613 579
SUM GJELD		62 325 457	13 620 010	314 986 381	181 613 579
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		153 677 850	94 145 040	455 297 327	343 399 719

 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse


Elektronisk signert pr. den 17.3.2021
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Marius Chr. Herud
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.

 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømpoppstilling.

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Konsern

Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 17 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- og megler tjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette. Foruten dette driver man kjøpsrådgivning, tilrettelegger prosjekter for investorer m.v.

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper eliminert og mer-/mindreverdi er ført mot annen egenkapital. Likeså er konsernintern omsetning/fordringer/gjeld eliminert mot motsvarende poster.

Datterselskap / investering i andre selskap

Datterselskapet og investering i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

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. Likeså blir avgitt konsernbidrag til datterselskap ført som en økning i investeringens verdi.

Inntekts- og kostnadsføring

Inntekter inntektsføres etter hvert som inntektene opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og renter når disse er påløpt.

Avskrivninger

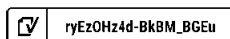
Resultatregnskapet belastes med bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv.

Omløpsmidler / anleggsmidler

Eiendeler som er bestemt for varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter i utenlandsk valuta måles til historisk kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.





Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER - FORTS.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

NOTE 2 - ANSATTE, REVISOR M.V.

	Mor	Konsern
Antall ansatte	6	219

Konsernet har pensjonsordninger for sine ansatte som tilfredsstiller offentlige krav.

I posten Andre driftskostnader inngår:

	Mor	Konsern
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	440 000	1 490 628
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand	0	146 700

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER OG GOODWILL

Varige driftsmidler - mor:

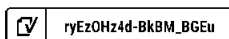
	Biler	Maskiner s.w. m.v.	Inventar	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	855 901	3 083 647	6 853 497	10 793 045
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-222 080	-2 335 955	-2 271 899	-4 829 934
Bokført verdi pr. 1.1.	633 821	747 692	4 581 598	5 963 112
Årets tilgang	0	23 680	54 306	77 986
Årets avskrivning	-129 863	-609 117	-1 180 127	-1 919 107
Bokført verdi 31.12.	503 959	162 256	3 455 777	4 121 992

Avskrivningssats 10% - 20% 20 - 33,3% 10 - 12,5%

Varige driftsmidler - konsern:

	Biler	Maskiner s.w. m.v.	Inventar	Anlegg u.u.	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	3 214 296	14 158 579	7 130 463	0	24 503 338
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-1 533 580	-4 677 357	-2 548 865	0	-8 759 802
Bokført verdi pr. 1.1.	1 680 716	9 481 222	4 581 598	0	15 743 534
Årets tilgang	1 055 343	1 258 802	133 126	1 235 122	3 682 393
Årets avgang	-163 840	-838 004	0	-1 235 122	-2 236 966
Akk. avskrivning årets avgang	140 017	4 208	0	0	144 225
Årets avskrivning	-403 964	-2 005 042	-1 194 577	0	-3 603 584
Bokført verdi 31.12.	2 308 272	7 901 186	3 520 146	0	13 729 604

Avskrivningssats 10% - 20% 20 - 33,3% 10 - 12,5% 0 %





Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020


NOTE 4 - LØNNSKOSTNADER

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Lønn m.v.	9 420 373	8 293 004	226 015 975	183 468 445
Arbeidsgiveravgift	1 246 881	1 260 179	31 427 951	27 917 974
Sum lønnskostnader	10 667 254	9 553 183	257 443 926	211 386 418
Pensjons- og personalforsikringer	584 193	674 186	8 198 903	7 584 745
Andre personalkostnader	614 273	1 545 356	8 471 812	8 553 557
Sum lønn- og personalkostnader	11 865 720	11 772 725	274 114 645	227 524 721

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 2.922.324 i 2020. Øvrige innberetningspliktige ytelser til daglig leder utgjorde kr. 152.182. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning. Daglig leder har en bonusavtale basert på konsernets resultat før skatt.

NOTE 5 - SKATT

	Mor 1.1.	Mor 31.12.	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	-2 659	-636 544	633 885
Andre forskjeller	0	1 580 700	-1 580 700
Sum	-2 659	944 156	-946 815
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-64 202	64 202
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-2 659	879 954	-882 613
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (netto) basert på	-585	193 590	-194 175
Herav utsatt skattefordel	0	14 124	
Herav utsatt skatt	-585	207 714	
	Konsern 1.1.	Konsern 31.12.	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	2 685 572	2 747 487	-61 915
Fordringer	-1 447 063	-81 875	-1 365 188
Andre forskjeller	-3 827 904	2 779 269	-6 607 173
Sum	-2 589 395	5 444 881	-8 034 275
Skattemessig fremførbart underskudd	-5 357 852	-4 474 352	-883 500
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-7 947 247	970 529	-8 917 775
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (netto) basert på	-1 748 394	213 517	-1 961 912
Herav utsatt skattefordel	1 178 727	984 356	
Herav utsatt skatt	-569 667	1 197 874	

 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 5 - SKATT FORTSETTELSE

Skattegrunnlag:	Mor	Konsern
Resultat før skattekostnad	86 021 538	129 317 336
Permanente forskjeller	-86 620 325	-14 951 894
Tilbakeføring 3%	2 607 001	4 641 024
Gevinster / tap ved salg aksjer	-1 125 600	-1 808 536
Endring midlertidige forskjeller	-946 815	-8 034 275
Endring / anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0	-883 501
Sum årets skattegrunnlag	-64 202	108 280 155

Skattekostnaden i regnskapet består av:

	Mor		Konsern	
	Grunnlag	Skattekostn.	Grunnlag	Skattekostn.
Betalbar skatt (22%)	0	0	108 280 155	23 821 635
Endring utsatt skatt / skattefordel	0	194 175	0	1 961 912
Skattekostnad	0	194 175	108 280 155	25 783 546

NOTE 6 - BANKINNSKUDD / BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd	Mor	Konsern
Skattetrekkskonti	301 933	8 449 134
Disponible bankinnskudd	30 977 394	167 831 612
Sum bankinnskudd	31 279 327	176 280 746

Konsernet har videre kr. 167,2 mill. innestående på ulike klientkontoer. Disse innskuddene er ført netto mot klientansvar og inngår ikke i sum bankinnskudd.



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 7 - AKSJER

Datterselskap eiet av morselskapet:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Malling & Co Eiendomsutvikling AS	750 000	86,0 %	645 000	5 283 364	6 362 456
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,0 %	750 000	1 362 829	1 983 544
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	88,0 %	800 800	16 736 495	4 608 931
Malling & Co Markets AS	1 000 000	75,5 %	3 785 203	51 468 785	9 211 550
Malling & Co Property Partners AS	70 211	50,1 %	383 030	30 120 810	24 266 519
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	80,0 %	200 000	2 122 793	1 352 150
Malling & Co Vågen AS	1 250 000	50,1 %	2 397 000	659 956	2 408 246
Sum			8 961 033		

Øvrige konsern- / datterselskap:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	77,0 %	7 969 500	24 814 890	7 750 681
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	79,0 %	2 979 220	5 624 393	3 760 960
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,0 %	290 483	266 905	1 386 004
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,0 %	110 000	3 632 936	2 334 097
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	500 000	100,0 %	500 000	14 867 083	8 632 674
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,0 %	100 000	7 590 714	4 283 987
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	76,0 %	4 620 556	514 106	3 358 628
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,0 %	13 123 451	15 210 899	5 945 108
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,0 %	690 000	-92 737	657 263
Sum			30 383 211		


Opplysninger om investering i andre selskap med over 10% eierandel:	Eierandel	Bokført verdi
Malling & Co Eiendomsfond AS, Oslo (1)	100,0 %	1 030 000
Nordica Property AS (2)	33,3 %	100 000
Romerike Næring AS (3)	15,0 %	6 375 000

Finansielle omløpsmidler:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi
Furuset City AS	30 000	100 %	30 000
MCPF Project 18 AS	30 000	100 %	30 000
MCPF Project 22 AS	30 000	100 %	30 000
MCPF Project 23 AS	30 000	100 %	30 000
MCP Project 26 AS	30 000	100 %	30 000
Sum finansielle omløpsmidler (2)			150 000

1) Hovedmann i Malling & Co Eiendomsfond IS. Aksjene eies av Malling & Co Investment Management AS.

2) Aksjene eies av Malling & Co Property Partners AS.

3) Aksjene eies av Malling & Co Eiendomsutvikling AS.

 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 8 - MORSELSKAPETS LÅN TIL OG ANDRE FORDRINGER PÅ / GJELD TIL DATTERSELSKAP

Langsiktig lån:

Morselskapet har ydet Malling & Co Markets AS et langsiktig lån stort kr. 22,1 mill. Lånet forrentes med 2% p.a. og løper avdragsfritt frem til den 31.12.2022.

Kortsiktige fordringer:

Til gode utbytte og konsernbidrag	52 143 348
Opptjente konserninterne honorar / utlegg for datterselskap	<u>2 482 571</u>
Sum kortsiktige fordringer	<u>54 625 919</u>

Kortsiktig gjeld:

Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap	<u>2 266 580</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>2 266 580</u>

Kortsiktige konserninterne fordringer og gjeld renteberegnes ikke da de normalt gjøres opp fortløpende.


NOTE 9 - EGENKAPITAL

Mor:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	79 525 030	80 525 030
Tilleggsutbytte	0	-25 000 000	-25 000 000
Årets resultat	0	85 827 363	85 827 363
Avsatt utbytte	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>90 352 393</u>	<u>91 352 393</u>

Konsern:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum EK morselskapets aksjonærer	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 1.1.	1 000 000	127 910 505	128 910 504	32 875 636	161 786 140
Tilleggs- og ekstraordinært utbytte	0	-25 000 000	-25 000 000	-17 872 994	-42 872 994
Minoritetsint. ved kjøp / salg egne aksjer mv	0	3 564 791	3 564 791	-3 454 794	109 997
Årets resultat	0	59 818 044	59 818 044	43 715 746	103 533 790
Avsatt utbytte	0	-50 000 000	-50 000 000	-32 245 987	-82 245 987
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>116 293 340</u>	<u>117 293 340</u>	<u>23 017 607</u>	<u>140 310 946</u>

 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2020

NOTE 10 - AKSJEKAPITAL OG AKSJEIERE

Selskapet har en aksjekapital på kr. 1.000.000,- fordelt på 1.000.000 aksjer á kr. 1,-.

Eier:	Tilknytning til konsernet:	Aksjekapital	Eierandel
Thune Eiendom AS	Selskapet er indir. deleid av styrets leder	280 000	28,0 %
Petima Invest AS	Selskapet eies av styrets leder	180 000	18,0 %
Andma Invest AS		180 000	18,0 %
Moma Invest AS		180 000	18,0 %
Boan Invest AS	Selskapet eies av adm.dir.	80 000	8,0 %
Herud, Marius	Partner/rådgiver og styremedlem	50 000	5,0 %
Nextor AS	Selskapet eies av finansdirektør	50 000	5,0 %
Sum		<u>1 000 000</u>	<u>100,0 %</u>

NOTE 11 - INNTEKTER

Selskapet inntekter fordeler seg på følgende segmenter i 2020 (mNOK):

	Mor	Andel	Konsern	Andel
Inntekter forvaltningstjenster m.v.	1,0	3 %	203,8	47 %
Inntekter meglertjenester m.v.	-	0 %	227,4	52 %
Konserntjenester m.v. til datterselskaper	30,9	96 %	-	0 %
Andre inntekter	0,2	1 %	2,2	1 %
Sum	<u>32,1</u>	<u>100 %</u>	<u>433,3</u>	<u>100 %</u>

NOTE 12 - LÅN

Selskapet utlån er delvis sikret med pant i aksjer. Av utestående pr. 31.12.20 på mNOK 25,4 forfaller mNOK 23,3 etter 12 måneder og mNOK 22,7 etter 5 år.



Eiendomshuset Malling & Co AS

Kontantstrømsanalyse

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	86 021 538	2 568 626	129 317 336	93 488 671
Periodens betalte skatt	-334 414	0	-18 406 008	-25 813 694
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	-1 125 600	-3 115 525	-1 808 536	-14 410 507
Ordinære avskrivninger	1 919 107	1 963 773	3 603 584	3 274 623
Avgang / utrangering driftsmidler	0	0	20 823	225 035
Nedskrivning anleggsmidler	0	0	0	0
Endring i varelager	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	-263 961	1 256 859	-47 608 799	-21 638 096
Endring i leverandørgjeld	-2 749 367	5 359 534	-5 780 538	14 740 114
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger	0	0	0	0
Effekt av valutakursendringer	0	0	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0	836 791	-497
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	83 467 303	8 033 267	60 174 653	49 865 649
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	0	383 580
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-77 986	-1 139 547	-2 447 271	-5 421 817
Vederlag salg av aksjer og andeler	1 175 600	3 381 200	2 418 536	16 397 452
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0	-11 986 400	-7 139 449
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 097 614	2 241 653	-12 015 135	4 219 766
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Endring andre langsiktige fordringer	-1 112 040	-6 738 343	-1 757 032	-6 738 343
Endring annen langsiktig gjeld	0	0	243 945	
Endring kortsiktige fordringer	2 074 445	-3 656 413	-38 468 518	55 147 216
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	-5 068 101	4 286 189	0	0
Endring langsiktig gjeld til konsernselskap	0	0	0	0
Endring kortsiktig gjeld	4 334	-2 931 015	51 034 263	14 485 650
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	-48 752 044	45 092 401	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	-25 000 000	-40 000 000	-42 872 994	-66 869 984
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-77 853 406	-3 947 181	-31 820 335	-3 975 461
Netto endring i bankinnskudd m.v.	6 711 510	6 327 738	16 339 183	50 109 954
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	24 567 817	18 240 079	159 941 563	109 831 608
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	31 279 327	24 567 817	176 280 746	159 941 563
Endring	6 711 510	6 327 738	16 339 183	50 109 954



Verification

Transaction ID	ryEzOHZ4d-BkBM_BGEu
Document	2020_EMC.pdf
Pages	14
Sent by	Tor-Arne Utgård

Signing parties

Peter T. Malling	ptm.junior@mallng.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Cathrine Kildalsen	ck@mallng.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Marius Chr. Herud	mch@mallng.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Anders Berggren	anders.berggren@mallng.no	Action: Sign	Method: BankID NO

Activity log

E-mail invitation sent to mch@mallng.no
2021-03-19 16:52:00 CET,

E-mail invitation sent to ck@mallng.no
2021-03-19 16:52:00 CET,

E-mail invitation sent to anders.berggren@mallng.no
2021-03-19 16:52:00 CET,

E-mail invitation sent to ptm.junior@mallng.no
2021-03-19 16:52:00 CET,

Clicked invitation link Anders Berggren
Amazon CloudFront,2021-03-19 16:58:56 CET,IP address: 88.95.63.207

Clicked invitation link Peter T. Malling
Amazon CloudFront,2021-03-19 17:06:16 CET,IP address: 84.208.51.13

Document signed by Anders Berggren
Birth date: 65/05/16,2021-03-19 17:09:40 CET,

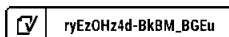
Document signed by Peter Tidemand Malling
Birth date: 71/09/28,2021-03-19 17:09:51 CET,

Clicked invitation link Marius Chr. Herud
Amazon CloudFront,2021-03-20 09:19:06 CET,IP address: 95.128.107.128

Document signed by Marius Christian Herud
Birth date: 65/03/02,2021-03-20 09:19:59 CET,

E-mail invitation sent to ck@mallng.no
2021-03-22 09:26:55 CET,

Clicked invitation link Cathrine Kildalsen
Amazon CloudFront,2021-03-22 19:22:41 CET,IP address: 51.175.104.252






Document signed by CATHRINE KILDALSEN

Birth date: 82/01/24,2021-03-22 19:24:08 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



 ryEz0Hz4d-BkBM_BGEu



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomshuset Malling & Co AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eiendomshuset Malling & Co AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Eiendomshuset Malling & Co AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 13:21:36Z



Penneo Dokumentnøkkelt: BCLVB-SK3DJ-MTFE3-O46NE-E4G6B-SEQST

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>