



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 812 207
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MALERHAUGEN PARK AS
Forretningsadresse: C/O Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Arnholdt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	218 776 705	164 616 619
Annen driftsinntekt		250 000	
Sum inntekter		219 026 705	164 616 619
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	198 428 173	145 838 939
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 313 079	1 134 180
Sum kostnader		199 741 252	146 973 119
Driftsresultat		19 285 453	17 643 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			110
Annen finansinntekt			605
Sum finansinntekter			715
Annen finanskostnad		4 962	92
Sum finanskostnader		4 962	92
Netto finans		-4 962	623
Ordinært resultat før skattekostnad		19 280 491	17 644 123
Skattekostnad	4	4 241 708	3 881 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 038 783	13 762 545
Årsresultat		15 038 783	13 762 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 038 783	13 762 545
Totalresultat		15 038 783	13 762 545
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		15 038 783	13 762 545



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		15 038 783	13 762 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	2, 7	348 357 831	174 381 587
Sum varer		348 357 831	174 381 587
Fordringer			
Kundefordringer	2	41 169 293	20 820 760
Andre kortsiktige fordringer		687 553	4 449 750
Sum fordringer		41 856 846	25 270 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 586 418	12 793 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 586 418	12 793 241
Sum omløpsmidler		406 801 095	212 445 338
SUM EIENDELER		406 801 095	212 445 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	31 070	31 070
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	1 538 441	1 538 441
Sum innskutt egenkapital		1 569 511	1 569 511
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	6	27 160 513	12 121 730
Sum opptjent egenkapital		27 160 513	12 121 730
Sum egenkapital		28 730 024	13 691 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 295 881	3 054 173
Sum avsetninger for forpliktelser		7 295 881	3 054 173
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Sum langsiktig gjeld		7 295 881	3 054 173
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	240 949 734	106 769 498
Leverandørgjeld		33 357 311	42 324 183
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	96 468 145	46 606 244
Sum kortsiktig gjeld		370 775 190	195 699 924
Sum gjeld		378 071 071	198 754 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		406 801 095	212 445 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 564883

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 812 207
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MALERHAUGEN PARK AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Arnholdt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 911 812 207
MALERHAUGEN PARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	218 776 705	164 616 619
Annen driftsinntekt		250 000	
Sum inntekter		219 026 705	164 616 619
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	198 428 173	145 838 939
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 313 079	1 134 180
Sum kostnader		199 741 252	146 973 119
Driftsresultat		19 285 453	17 643 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			110
Annen finansinntekt			605
Sum finansinntekter			715
Annen finanskostnad		4 962	92
Sum finanskostnader		4 962	92
Netto finans		-4 962	623
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	19 280 491	17 644 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 038 783	13 762 545
Årsresultat		15 038 783	13 762 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 038 783	13 762 545
Totalresultat		15 038 783	13 762 545
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		15 038 783	13 762 545
Sum overføringer og disponeringer		15 038 783	13 762 545



Organisasjonsnr: 911 812 207
MALERHAUGEN PARK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring 2, 7		348 357 831	174 381 587
Sum varer		348 357 831	174 381 587
Fordringer			
Kundefordringer	2	41 169 293	20 820 760
Andre kortsiktige fordringer		687 553	4 449 750
Sum fordringer		41 856 846	25 270 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		16 586 418	12 793 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 586 418	12 793 241
Sum omløpsmidler		406 801 095	212 445 338
SUM EIENDELER		406 801 095	212 445 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	31 070	31 070
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	1 538 441	1 538 441
Sum innskutt egenkapital		1 569 511	1 569 511
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	27 160 513	12 121 730
Sum opptjent egenkapital		27 160 513	12 121 730
Sum egenkapital		28 730 024	13 691 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 295 881	3 054 173



Sum avsetninger for forpliktelser		7 295 881	3 054 173
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Sum langsiktig gjeld		7 295 881	3 054 173
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	240 949 734	106 769 498
Leverandørgjeld		33 357 311	42 324 183
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	96 468 145	46 606 244
Sum kortsiktig gjeld		370 775 190	195 699 924
Sum gjeld		378 071 071	198 754 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		406 801 095	212 445 338



Organisasjonsnr: 911 812 207
MALERHAUGEN PARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Malerhaugen Park AS

Org.nr. 911 812 207

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Selskapet

Selskapet ble stiftet 20.03.2013.

Selskapets formål er kjøp, prosjektutvikling, bygging og salg av eiendommer i Oslo kommune.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Oslo.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Neptune Properties AS	50 aksjer
JMB Invest AS	50 aksjer

Selskapets styre er pr. 31.12.2022 sammensatt slik:

Anders Gregersen, styrets leder
Kristoffer Jansen, styremedlem
John Martin Berglund, styremedlem

Drift/resultat

Selskapet har i 2022 hatt driftsinntekter på kr 219 026 705 og et årsresultat etter skattekostnad på kr 15 038 783.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Styreleder og styremedlemmer har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer er styreansvarsforsikring tegnet.

Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse vil bli publisert på Neptune Properties AS' infoside www.neptuneproperties.no

Selskapets stilling

Selskapet har under oppføring 82 leiligheter i Oslo kommune. Per 31.12.2022 er 80 leiligheter solgt. Leilighetene skal etter planen være ferdigstilt i 2. kvartal 2023.

Penneo Dokumentnøkkel: JDEXT-SBTLF-N4P0C-86Z0E-X6LE0-3IE3Z



Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og beretningen en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk. Det har ikke inntruffet forhold etter årsskiftet, før årsoppgjøret, som virker inn på vurderingen av selskapet utover det som er nevnt ovenfor. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	kr 15 038 783,-
Overføring til annen egenkapital	<u>kr 15 038 783,-</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 15 038 783,-</u>

Miljø

Ettersom selskapet ikke har fast ansatte, er det uaktuelt med betraktninger rundt arbeidsmiljø og sykefravær. Det er på samme bakgrunn ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Oslo, den 11. mai 2023

Anders Gregersen

Kristoffer Jansen

John Martin Berglund

Penneo Dokumentnøkkel: JDEXT-SBTLF-N4P0C-86Z0E-X6LE0-3IE3Z



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."

Anders Teigen Gregersen

Underskriver 1

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-505064

IP: 88.95.xxx.xxx

2023-05-25 21:00:10 UTC



Kristoffer Listerud Jansen

Underskriver 2

Serienummer: 9578-5998-4-1492412

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-05-26 07:13:11 UTC



John-Martin Berglund

Underskriver 3

På vegne av: Malerhaugen Park

Serienummer: 9578-5998-4-1439360

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-05-26 08:03:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JDEXT-SBTLN4P0C-86Z0E-X6LE0-3IE3Z

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/validator>



Malerhaugen Park AS

Org.nr. 911 812 207

Årsregnskap 2022

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGC-M8ZUF



Resultatregnskap			
Malerhaugen Park AS			
	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	2	218 776 705	164 616 619
Annen driftsinntekt		250 000	0
Sum driftsinntekter		219 026 705	164 616 619
Prosjektkostnad	2	198 428 173	145 838 939
Annen driftskostnad	3	1 313 079	1 134 180
Sum driftskostnader		199 741 252	146 973 119
Driftsresultat		19 285 453	17 643 500
Annen renteinntekt		0	110
Annen finansinntekt		0	605
Sum finansinntekter		0	715
Annen finanskostnad		4 962	92
Sum finanskostnader		4 962	92
Resultat av finansposter		-4 962	623
Resultat før skattekostnad		19 280 491	17 644 123
Skattekostnad	4	4 241 708	3 881 578
Årsresultat		15 038 783	13 762 545
Overføringer			
Overført annen egenkapital		15 038 783	13 762 545
Sum overføringer		15 038 783	13 762 545

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGC-M8ZUF



Balanse			
Malerhaugen Park AS			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Leiligheter under oppføring	2, 7	348 357 831	174 381 587
Sum varebeholdning		348 357 831	174 381 587
Fordringer			
Kundefordringer	2	41 169 293	20 820 760
Andre kortsiktige fordringer		687 553	4 449 750
Sum fordringer		41 856 846	25 270 510
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 586 418	12 793 241
Sum omløpsmidler		406 801 095	212 445 338
Sum eiendeler		406 801 095	212 445 338
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	31 070	31 070
Annen innskutt egenkapital	6	1 538 441	1 538 441
Sum innskutt egenkapital		1 569 511	1 569 511
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	27 160 513	12 121 730
Sum opptjent egenkapital		27 160 513	12 121 730
Sum egenkapital		28 730 024	13 691 241
Gjeld			
Utsatt skatt	4	7 295 881	3 054 173
Sum avsetning for forpliktelser		7 295 881	3 054 173
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	240 949 734	106 769 498
Leverandørgjeld		33 357 311	42 324 183
Annen kortsiktig gjeld	7	96 468 145	46 606 244
Sum kortsiktig gjeld		370 775 190	195 699 924
Sum gjeld		378 071 071	198 754 097
Sum egenkapital og gjeld		406 801 095	212 445 338

Oslo, 11.05.2023
Styret i Malerhaugen Park AS

<u>John Martin Berglund</u> Styreleder	<u>Anders Teigen Gregersen</u> Styremedlem	<u>Kristoffer Listerud Jansen</u> Styremedlem
---	---	--

Årsregnskap 2022	Malerhaugen Park AS (911 812 207)	Side 3 / 7
------------------	-----------------------------------	------------

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGO-M8ZUF



Noter til regnskapet Malerhaugen Park AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk..

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverserer eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.

Kontantstrøm

Kontantstrømsoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømsoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGC-M8ZUF



Noter til regnskapet Malerhaugen Park AS

Note 2 - Leiligheter under oppføring

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2021	174 381 587
Tilgang prosjekt kostnader 2022	173 976 244
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2022	348 357 831

Tomt utgjør NOK 67 710 790 av balanseførte prosjektkostnader pr.31.12.22

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2021	20 820 760
Resultatført kontraktsinntekt 2022	218 776 705
Kostnad opptjent kontraktsinntekt 2022	-198 428 173
Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2022	41 169 292

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er følgelig heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2022	2021
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	95 250	59 281
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	0	367 418
Sum	95 250	426 699

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	4 241 708	3 881 578
Skattekostnad ordinært resultat	4 241 708	3 881 578

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	19 280 491	17 644 123
Permanente forskjeller	0	-587
Endring i midlertidige forskjeller	-20 162 674	-23 530 831
Skattepliktig inntekt	-882 183	-5 887 294

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	19 280 491	17 644 123
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 241 708	3 881 707
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-129
Sum	4 241 708	3 881 578
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



Noter til regnskapet Malerhaugen Park AS

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	41 169 293	20 820 760	-20 348 533
Varebeholdning	22 296 176	22 432 036	135 860
Avsetninger mv	-100 000	-50 000	50 000
Sum	63 365 469	43 202 796	-20 162 674
Akkumulert fremførbart underskudd	-30 202 374	-29 320 192	882 183
Grunnlag for utsatt skatt	33 163 095	13 882 604	-19 280 491
Utsatt skatt (22 %)	7 295 881	3 054 173	-4 241 708

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Malerhaugen Park AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	310,7	31 070
Sum	100		31 070

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
JMB INVEST AS	50	50,0	50,0
NEPTUNE PROPERTIES AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapita	Sum
Pr. 31.12.2021	31 070	1 538 441	12 121 730	13 691 241
Årets overskudd			15 038 783	15 038 783
Pr. 31.12.2022	31 070	1 538 441	27 160 513	28 730 024

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGO-M8ZUF



Noter til regnskapet Malerhaugen Park AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Lån Neptune Properties AS	25 585 412	5 835 563
Lån JMB Invest AS	9 138 443	5 781 681
Byggelån Nordea	240 949 734	106 769 498
Sum	275 673 589	118 386 741
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Leiligheter under oppføring	348 357 831	174 381 587
Sum	348 357 831	174 381 587

Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGC-M8ZUF



Malerhaugen Park AS

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	19 280 491	17 644 123
Gevinst ved salg aksjer		
Betalbar skatt	0	0
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld	-203 291 649	-90 263 416
Endring i andre tidsavgrensningsposter	53 624 099	6 783 493
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-130 387 059	-65 835 800
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Investering i aksjer/varige driftsmidler		
Salg av aksjer		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld	134 180 236	58 019 498
Kapitalforhøyelse		
Utbytte		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	134 180 236	58 019 498
Netto endring i kontantstrøm	3 793 177	-7 816 302
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	12 793 241	20 609 543
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	16 586 418	12 793 241



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."

Anders Teigen Gregersen

Underskriver 1

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-505064

IP: 88.95.xxx.xxx

2023-05-25 21:01:10 UTC



Kristoffer Listerud Jansen

Underskriver 2

Serienummer: 9578-5998-4-1492412

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-05-26 07:13:41 UTC



John-Martin Berglund

Underskriver 3

På vegne av: Malerhaugen Park

Serienummer: 9578-5998-4-1439360

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-05-26 08:01:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EE87A-7AF3N-BLOEN-4QYU2-XVTGO-M8ZUF

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/validator>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Malerhaugen Park AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugen Park AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: TV488-65K80-P8M1Z-Z712D-MLFJF-EZYHX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Malerhaugen Park AS

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 11. mai 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: TV488-65K80-P8M1Z-Z712D-MLEJP-EZYHX



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-05-11 13:15:09 UTC



Penneo DokumentID: TV488-65X8O-P8M1Z-Z712D-MLFJP-EZYHX

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/validator>