



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	09.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	61 899 994	50 645 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 899 994</b>	<b>50 645 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	25 831 232	20 166 655
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 794 023	2 113 859
Annen driftskostnad	3	36 979 060	33 437 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 604 315</b>	<b>55 717 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 704 321</b>	<b>-5 072 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 477 711	43 615 904
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	12 856
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 328 602	2 165 431
Annen renteinntekt		0	
Annen finansinntekt		4 584 383	647 192
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 682 856</b>	<b>46 441 383</b>
Annen rentekostnad		0	0
Andre finanskostnader		543 021	773 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 021</b>	<b>773 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 139 835</b>	<b>45 667 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 435 514</b>	<b>40 595 543</b>
Skattekostnad	5	668 873	-230 061
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	60 000 000	30 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	13 766 641	10 825 604



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		73 766 641	40 825 604



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	104 200
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>104 200</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	377 483	462 036
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	9 637 470	11 528 001
Anlegg under utførelse	4	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 014 953</b>	<b>11 990 037</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	15 460 753	14 558 953
Lån til foretak i samme konsern	8	40 775 210	54 393 085
Investering i aksjer og andeler	7	18 036 131	14 415 836
Andre fordringer	9	65 139 986	59 973 168
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 412 080</b>	<b>143 341 042</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 427 033</b>	<b>155 435 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 702	145 864
Andre kortsiktige fordringer		5 293 583	1 782 777
Konsernfordringer	8	80 262 581	49 618 578
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 560 866</b>	<b>51 547 219</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	28 414 361	12 602 248
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>28 414 361</b>	<b>12 602 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>113 975 227</b>	<b>64 149 467</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 402 260</b>	<b>219 584 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	184 961 469	171 194 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>184 961 469</b>	<b>171 194 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>185 961 469</b>	<b>172 194 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	564 673	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>564 673</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	6 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>564 673</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 835 586	2 925 268
Betalbare skatter	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 320 149	952 063
Utbytte	6	60 000 000	30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	351 873	369 578
Annen kortsiktig gjeld		9 368 509	6 643 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 876 117</b>	<b>40 889 918</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 440 790</b>	<b>47 389 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 402 259</b>	<b>219 584 746</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	679 274 597	571 864 093
<b>Sum inntekter</b>		<b>679 274 597</b>	<b>571 864 093</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 745 164	
Lønnskostnad	2, 3	446 499 349	380 569 650
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 503 037	4 920 768
Annen driftskostnad	3	88 398 893	81 245 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>540 656 115</b>	<b>466 735 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 618 482</b>	<b>105 128 588</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	167 806
Annen finansinntekt		18 539 366	10 854 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 831 526</b>	<b>11 022 372</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		719 541	1 623 978
Andre finanskostnader		1 619 863	2 647 690
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 339 404</b>	<b>4 271 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 492 122</b>	<b>6 750 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 110 604</b>	<b>111 879 292</b>
Skattekostnad	5	34 105 593	25 575 831
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>
Minoritetsinteresser	6	43 408 618	28 613 643
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>78 596 393</b>	<b>57 689 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært utbytte	6	102 209 842	54 405 124
Avsatt annen egenkapital	6	19 795 169	31 898 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	33 757 131	22 086 552
Utsatt skattefordel	5	1 803 839	1 754 261
Goodwill	4	3 924 595	3 924 595
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>39 485 565</b>	<b>27 765 408</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	5 030 985	4 020 506
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	18 181 586	21 164 367
Anlegg under utførelse	4	0	3 920 662
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 212 571</b>	<b>29 105 535</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler	7	52 905 973	49 251 132
Andre fordringer	9	70 499 137	60 774 483
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 405 110</b>	<b>110 025 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>186 103 246</b>	<b>166 896 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 734 165	150 102 593
Andre kortsiktige fordringer		103 779 627	63 924 298
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 513 792</b>	<b>214 026 891</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre investeringer	7	285 000	90 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>285 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	297 908 627	213 966 189
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>297 908 627</b>	<b>213 966 189</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		521 707 419	428 083 080
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	240 274 530	222 529 159
Minoritetsinteresser	6	47 655 068	46 007 871
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>287 929 598</b>	<b>268 537 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>288 929 598</b>	<b>269 537 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	0
Avsetning for andre forpliktelser		2 947 991	2 004 297
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 947 991</b>	<b>2 004 297</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		5 591 670	12 366 669
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 591 670</b>	<b>12 366 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 539 661</b>	<b>14 370 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 104 903	14 986 918
Betalbare skatter	5	34 050 264	25 787 572
Skyldige offentlige avgifter		48 369 882	46 442 189
Utbytte	6	102 209 841	54 405 124
Annen kortsiktig gjeld		204 606 516	169 449 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 341 406</b>	<b>311 071 642</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		418 881 067	325 442 608
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402310

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 09.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	61 899 994	50 645 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 899 994</b>	<b>50 645 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	25 831 232	20 166 655
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 794 023	2 113 859
Annen driftskostnad	3	36 979 060	33 437 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 604 315</b>	<b>55 717 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 704 321</b>	<b>-5 072 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 477 711	43 615 904
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	12 856
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 328 602	2 165 431
Annen renteinntekt		0	0
Annen finansinntekt		4 584 383	647 192
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 682 856</b>	<b>46 441 383</b>
Annen rentekostnad		0	0
Andre finanskostnader		543 021	773 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 021</b>	<b>773 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 139 835</b>	<b>45 667 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 435 514</b>	<b>40 595 543</b>
Skattekostnad	5	668 873	-230 061
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	60 000 000	30 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	13 766 641	10 825 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	104 200
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>104 200</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	377 483	462 036
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	9 637 470	11 528 001
Anlegg under utførelse	4	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 014 953</b>	<b>11 990 037</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	15 460 753	14 558 953
Lån til foretak i samme konsern	8	40 775 210	54 393 085
Investering i aksjer og andeler	7	18 036 131	14 415 836
Andre fordringer	9	65 139 986	59 973 168
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 412 080</b>	<b>143 341 042</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 427 033</b>	<b>155 435 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 702	145 864
Andre kortsiktige fordringer		5 293 583	1 782 777
Konsernfordringer	8	80 262 581	49 618 578
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 560 866</b>	<b>51 547 219</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	28 414 361	12 602 248
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>28 414 361</b>	<b>12 602 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>113 975 227</b>	<b>64 149 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 402 260</b>	<b>219 584 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	184 961 469	171 194 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>184 961 469</b>	<b>171 194 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>185 961 469</b>	<b>172 194 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	564 673	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>564 673</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	6 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>564 673</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 835 586	2 925 268
Betalbare skatter	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 320 149	952 063
Utbytte	6	60 000 000	30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	351 873	369 578
Annen kortsiktig gjeld		9 368 509	6 643 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 876 117</b>	<b>40 889 918</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 440 790</b>	<b>47 389 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 402 259</b>	<b>219 584 746</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	679 274 597	571 864 093
<b>Sum inntekter</b>		<b>679 274 597</b>	<b>571 864 093</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 745 164	
Lønnskostnad	2, 3	446 499 349	380 569 650
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 503 037	4 920 768
Annen driftskostnad	3	88 398 893	81 245 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>540 656 115</b>	<b>466 735 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 618 482</b>	<b>105 128 588</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	167 806
Annen finansinntekt		18 539 366	10 854 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 831 526</b>	<b>11 022 372</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		719 541	1 623 978
Andre finanskostnader		1 619 863	2 647 690
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 339 404</b>	<b>4 271 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 492 122</b>	<b>6 750 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	156 110 604	111 879 292
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 105 593</b>	<b>25 575 831</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>
Minoritetsinteresser	6	43 408 618	28 613 643
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>78 596 393</b>	<b>57 689 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	102 209 842	54 405 124
Avsatt annen egenkapital	6	19 795 169	31 898 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>





Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	33 757 131	22 086 552
Utsatt skattefordel	5	1 803 839	1 754 261
Goodwill	4	3 924 595	3 924 595
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>39 485 565</b>	<b>27 765 408</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	5 030 985	4 020 506
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	18 181 586	21 164 367
Anlegg under utførelse	4	0	3 920 662
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 212 571</b>	<b>29 105 535</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler	7	52 905 973	49 251 132
Andre fordringer	9	70 499 137	60 774 483
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 405 110</b>	<b>110 025 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>186 103 246</b>	<b>166 896 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 734 165	150 102 593
Andre kortsiktige fordringer		103 779 627	63 924 298
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 513 792</b>	<b>214 026 891</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre investeringer	7	285 000	90 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>285 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	297 908 627	213 966 189
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>297 908 627</b>	<b>213 966 189</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>521 707 419</b>	<b>428 083 080</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	6	240 274 530	222 529 159
Minoritetsinteresser	6	47 655 068	46 007 871
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>287 929 598</b>	<b>268 537 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>288 929 598</b>	<b>269 537 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	0
Avsetning for andre forpliktelses		2 947 991	2 004 297
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 947 991</b>	<b>2 004 297</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		5 591 670	12 366 669
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 591 670</b>	<b>12 366 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 539 661</b>	<b>14 370 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 104 903	14 986 918
Betalbare skatter	5	34 050 264	25 787 572
Skyldige offentlige avgifter		48 369 882	46 442 189
Utbytte	6	102 209 841	54 405 124
Annen kortsiktig gjeld		204 606 516	169 449 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 341 406</b>	<b>311 071 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 881 067</b>	<b>325 442 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings-, rådgivnings- og meglertjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette, herunder, kjøpsrådgivning, fondsforvaltning og tilrettelegging av eiendomsprosjekt for investorer. 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 og investeringer 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. Inntekter- og kostnader 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. 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. Kontantstrømsanalyse Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og



andre kortsiktige likvide plasseringer.

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

**Note**

2

**Ytelser til ledende personer**

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

**Note**

3

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

11.00

**Note**

3

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

2

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings-, rådgivnings- og meglertjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette, herunder, kjøpsrådgivning, fondsforvaltning og tilrettelegging av eiendomsprosjekt for investorer. 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 og investeringer 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. Inntekter- og kostnader 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. ? 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. Kontantstrømsanalyse Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og





BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomshuset Malling & Co AS.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

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.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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."

## Hjemgård, Øyvind

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-08 14:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7CUP8-8JYP6-ZMNN5-9QOFZ-QLKFO-33ZE9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Eiendomshuset Malling & Co AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2024

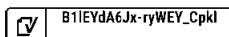
Org.nr. 984 955 189

**Eiendomshuset Malling & Co AS**

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

T: +47 24 02 80 00 — E: [post@malling.no](mailto:post@malling.no) — [www.malling.no](http://www.malling.no)

Org. nr. 984 955 189 MVA






## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Resultatregnskap

	Note	Mor 2024	Mor 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Annen driftsinntekt	1	61 899 994	50 645 411	679 274 597	571 864 093
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>61 899 994</b>	<b>50 645 411</b>	<b>679 274 597</b>	<b>571 864 093</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0	-2 745 164	0
Lønnskostnad	2, 3	25 831 232	20 166 655	446 499 349	380 569 650
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 794 023	2 113 859	8 503 037	4 920 768
Annen driftskostnad	3	36 979 060	33 437 261	88 398 893	81 245 087
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>65 604 315</b>	<b>55 717 775</b>	<b>540 656 115</b>	<b>466 735 505</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 704 321</b>	<b>-5 072 364</b>	<b>138 618 482</b>	<b>105 128 588</b>
<b>FINANSINNTEKTER</b>					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 477 711	43 615 904	0	0
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	12 856	1 292 160	167 806
Renteinntekt på foretak i samme konsern		2 328 602	2 165 431	0	0
Annen finansinntekt		4 584 383	647 192	18 539 366	10 854 566
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>78 682 856</b>	<b>46 441 383</b>	<b>19 831 526</b>	<b>11 022 372</b>
<b>FINANSKOSTNADER</b>					
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0	-719 541	-1 623 978
Andre finanskostnader		-543 021	-773 476	-1 619 864	-2 647 690
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>-543 021</b>	<b>-773 476</b>	<b>-2 339 405</b>	<b>-4 271 668</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>78 139 835</b>	<b>45 667 907</b>	<b>17 492 121</b>	<b>6 750 704</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>74 435 514</b>	<b>40 595 543</b>	<b>156 110 604</b>	<b>111 879 292</b>
Skattekostnad	5	668 873	-230 061	34 105 593	25 575 831
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>	<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>

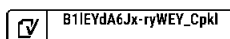
 B1IEYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl

**Årets resultat henføres:**

Morselskapet	6	73 766 641	40 825 604	78 596 393	57 689 818
Minoritetsinteresser	6	0	0	43 408 618	28 613 643
<b>Sum</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>	<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>

**Overføringer:**

Utbytte	6	60 000 000	30 000 000	102 209 842	54 405 124
Avsatt annen egenkapital	6	13 766 641	10 825 604	19 795 169	31 898 337
<b>Sum overføringer</b>		<b>73 766 641</b>	<b>40 825 604</b>	<b>122 005 011</b>	<b>86 303 461</b>

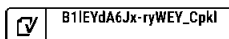




## Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

EIENDELER	Note	Mor		Konsern	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Konsesjoner, patenter o.l.	4	0	0	33 757 131	22 086 552
Utsatt skattefordel	5	0	104 200	1 803 839	1 754 261
Goodwill	4	0	0	3 924 595	3 924 595
Sum immaterielle eiendeler		0	104 200	39 485 565	27 765 408
<b>Varige driftsmidler</b>					
Anlegg under utførelse	4	0	0	0	3 920 662
Transportmidler	4	377 483	462 036	5 030 985	4 020 506
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	9 637 470	11 528 001	18 181 586	21 164 367
Sum varige driftsmidler		10 014 953	11 990 037	23 212 571	29 105 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i datterselskap	7	15 460 753	14 558 953	0	0
Lån til foretak i samme konsern	8	40 775 210	54 393 085	0	0
Investering i aksjer og andeler	7	18 036 131	14 415 836	52 905 973	49 251 132
Andre fordringer	9	65 139 986	59 973 168	70 499 137	60 774 483
Sum finansielle anleggsmidler		139 412 080	143 341 042	123 405 110	110 025 615
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>149 427 033</b>	<b>155 435 279</b>	<b>186 103 246</b>	<b>166 896 558</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		4 702	145 864	119 734 165	150 102 593
Fordringer på foretak i samme konsern	8	80 262 581	49 618 578	0	0
Andre kortsiktige fordringer		5 293 582	1 782 777	103 779 626	63 924 298
Sum fordringer		85 560 866	51 547 219	223 513 791	214 026 891
<b>Investeringer</b>					
Andre investeringer	7	0	0	285 000	90 000
Sum investeringer		0	0	285 000	90 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>					
Bankinnskudd	10	28 414 361	12 602 248	297 908 627	213 966 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 414 361	12 602 248	297 908 627	213 966 189
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>113 975 227</b>	<b>64 149 467</b>	<b>521 707 418</b>	<b>428 083 080</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 402 260</b>	<b>219 584 746</b>	<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>

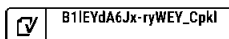




## Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

		Mor	Mor	Konsern	Konsern
GJELD OG EGENKAPITAL	Noter	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer</b>					
Aksjekapital	11	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
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	6	184 961 469	171 194 828	240 274 530	222 529 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>184 961 469</b>	<b>171 194 828</b>	<b>240 274 530</b>	<b>222 529 159</b>
<b>Sum EK morselskapets aksjonærer</b>		<b>185 961 469</b>	<b>172 194 828</b>	<b>241 274 530</b>	<b>223 529 159</b>
Minoritetsinteresser	6	0	0	47 655 068	46 007 871
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>185 961 469</b>	<b>172 194 828</b>	<b>288 929 598</b>	<b>269 537 030</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Utsatt skatt	5	564 673	0	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0	2 947 991	2 004 297
Sum avsetning for forpliktelser		564 673	0	2 947 991	2 004 297
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Øvrig langsiktig gjeld		0	6 500 000	5 591 670	12 366 669
Sum annen langsiktig gjeld		0	6 500 000	5 591 670	12 366 669
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Leverandørgjeld		5 835 586	2 925 268	21 104 903	14 986 918
Betalbare skatter	5	0	0	34 050 264	25 787 572
Skyldige offentlig avgifter		1 320 149	952 063	48 369 882	46 442 189
Avsatt til utbytte	6	60 000 000	30 000 000	102 209 841	54 405 124
Gjeld til foretak i samme konsern	8	351 873	369 578	0	0
Annen kortsiktig gjeld		9 368 509	6 643 009	204 606 516	169 449 839
Sum kortsiktig gjeld		76 876 117	40 889 918	410 341 406	311 071 642
<b>SUM GJELD</b>		<b>77 440 790</b>	<b>47 389 918</b>	<b>418 881 067</b>	<b>325 442 608</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>263 402 260</b>	<b>219 584 746</b>	<b>707 810 665</b>	<b>594 979 638</b>





**Eiendomshuset Malling & Co AS**

Balanse

Oslo, den 3.4.2025  
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

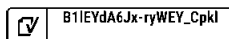
Peter T. Malling  
Styrets leder

Cathrine Kildalsen  
Styremedlem

Marius Chr. Herud  
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeldt  
Styremedlem

Anders Berggren  
Adm.dir.





## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### REGNSKAPSPRINSIPP

#### Generelt

Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømpstilling og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

#### Regnskaps- og vurderingsprinsipper

##### Konsern

Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskaper - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings-, rådgivnings- og meglertjenester til næringseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette, herunder, kjøpsrådgivning, fondsforvaltning og tilrettelegging av eiendomsprosjekt for investorer.

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.

##### Datterselskaper og investeringer i andre selskaper

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 datterselskaper 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 datterselskaper ført som en økning i investeringens verdi.

##### Inntekter- og kostnader

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

##### Avskrivninger

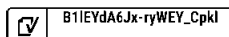
Resultatregnskapet belastes med bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv.

##### 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 2024

### 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.

#### Kontantstrømsanalyse

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

### NOTE 1 - ANNEN DRIFTSINNEKT

Selskapets inntekter fordeler seg på følgende segmenter i 2024 og i all vesentlighet kommer omsetningen til både morselskapet og konsernet fra region Stor-Oslo (tall i mill. kr.).

	Mor	Andel	Konsern	Andel
Inntekter forvaltningstjenster m.v.	0,4	1 %	400,9	59 %
Inntekter meglertjenester m.v.	-	0 %	278,3	41 %
Konserntjenester m.v. til datterselskaper	61,5	99 %	-	0 %
Sum	61,9	100 %	679,3	100 %

Konsernet har i 2024 mottatt kr. 0,4 mill. i skattefunnmidler knyttet til FOU prosjekter og forventer å motta ca. kr. 0,4 mill. i 2025. Konsernets FOU prosjekter er i all hovedsak knyttet til programvareutvikling.

### NOTE 2 - LØNSKOSTNAD

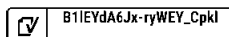
	Mor 2024	Mor 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Lønn m.v.	19 124 534	14 887 906	357 507 070	300 551 953
Folketrygdavgift	3 124 449	2 720 026	55 621 873	50 692 081
Pensjonskostnader	853 886	737 547	18 785 609	18 728 862
Andre ytelser	2 728 363	1 821 176	14 584 797	10 596 754
Sum lønn- og personalkostnader	25 831 232	20 166 655	446 499 349	380 569 650

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 3.510.200 i 2024 og øvrige innberetningspliktige ytelser kr. 268.677.

Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning og innbetalt premie utgjør kr. 89.548.

Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale, men ikke noen særskilt avtale ved opphør eller endring av stilling.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Styrets medlemmer arbeider og mottar imidlertid lønn og andre godtgørelser for sitt arbeid i de respektive konsernselskapene de er ansatt i.





## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 3 - ANNEN DRIFTSKOSTNAD

I posten andre driftskostnader inngår:

	Mor	Konsern
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	473 852	2 271 869
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand	61 795	450 000
Sum	535 646	2 721 868

Antall ansatte

Mor	Konsern
11	340

Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for sine ansatte som tilfredsstiller offentlige krav.

### NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler - mor:

	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	1 198 364	19 289 637	0	20 488 001
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-736 328	-7 761 636	0	-8 497 964
Bokført verdi pr. 1.1.	462 036	11 528 001	0	11 990 037
Årets tilgang	21 981	868 458	0	890 439
Årets avgang	0	-104 000	0	-104 000
Akk. avskrivning årets avgang	0	32 500	0	32 500
Årets avskrivning	-106 534	-2 687 489	0	-2 794 023
Bokført verdi 31.12.	377 483	9 637 470	0	10 014 953
Økonomisk levetid	8 år	3-10 år		

Immaterielle anleggsmidler - konsern:

	Konsesjoner, patenter o.l.	Merverdi på konsesjoner, patenter o.l.	Goodwill	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	18 040 908	4 102 859	3 924 595	26 068 362
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-44 850	-12 365	0	-57 215
Bokført verdi pr. 1.1.	17 996 058	4 090 494	3 924 595	26 011 147
Årets tilgang	14 324 908	0	0	14 324 908
Årets avskrivning	-2 244 043	-410 286	0	-2 654 329
Bokført verdi 31.12.	30 076 923	3 680 208	3 924 595	37 681 725
Økonomisk levetid	10 år	10 år	*)	

\*) Avskrives ikke på grunn av midlertidig eie.

Varige driftsmidler - konsern:

	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	7 720 804	35 858 065	3 920 662	47 499 531
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-3 700 298	-14 693 699	0	-18 393 997
Bokført verdi pr. 1.1.	4 020 506	21 164 367	3 920 662	29 105 535
Årets tilgang	2 010 474	1 975 216	0	3 985 691
Årets avgang	-365 933	-280 497	-3 920 662	-4 567 092
Akk. avskrivning årets avgang	328 150	208 997	0	537 147
Årets avskrivning	-962 212	-4 886 497	0	-5 848 708
Bokført verdi 31.12.	5 030 985	18 181 586	0	23 212 571
Økonomisk levetid	8-10 år	3-10 år		

B11EYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 5 - SKATT

	<b>Mor</b>	<b>Mor</b>	
	<b>1.1.</b>	<b>31.12.</b>	<b>Endring</b>
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>			
Anleggsmidler	1 219 854	1 171 562	48 292
Fordringer	0	0	0
Andre forskjeller	1 308 477	2 114 331	-805 854
Sum	2 528 331	3 285 893	-757 562
Skattemessig fremførbart underskudd	-3 001 968	-719 197	-2 282 771
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-473 637	2 566 696	-3 040 333
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (skattefordel) netto	-104 200	564 673	-668 873
Herav utsatt skattefordel	660 433	158 223	
Herav utsatt skatt	556 233	722 896	

	<b>Konsern</b>	<b>Konsern</b>	
	<b>1.1. *)</b>	<b>31.12.</b>	<b>Endring</b>
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>			
Anleggsmidler	3 042 047	3 443 693	-401 646
Fordringer	-50 000	-200 000	150 000
Andre forskjeller	198 149	433 313	-235 164
Sum	3 190 196	3 677 006	-486 810
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	366 714	300 805	65 909
Skattemessig fremførbart underskudd	-11 530 832	-12 177 088	646 256
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-7 973 922	-8 199 277	225 355
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (skattefordel) netto	-1 754 261	-1 803 839	49 578
Herav utsatt skattefordel	2 536 783	2 678 957	
Herav utsatt skatt	782 522	875 118	

<b>Skattegrunnlag:</b>	<b>Mor</b>	<b>Konsern</b>
Resultat før skattekostnad	74 435 514	156 110 604
Permanente forskjeller	-71 545 181	-1 192 993
Endring midlertidige forskjeller IB	150 000	173 723
Årets endring i midlertidige forskjeller	-757 562	-486 810
<b>Sum årets skattegrunnlag</b>	<b>2 282 771</b>	<b>154 604 524</b>
Netto endring fremførbart underskudd	-2 282 771	646 256
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>155 250 780</b>

### Skattekostnaden i regnskapet består av:

	<b>Mor</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>Grunnlag</b>	<b>Skattekostn.</b>	<b>Grunnlag</b>	<b>Skattekostn.</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	155 250 780	34 155 171
Endring utsatt skatt / skattefordel		668 873		-49 578
Resultatført skattekostnad		668 873		34 105 592
Betalbar skatt på årets resultat		0		34 155 171
Refundert skattefunn FoU m.v.		0		-104 907
Betalbar skatt i balansen		0		34 050 263



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 6 - EGENKAPITAL

Mor:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	171 194 828	172 194 828
Årets resultat	0	73 766 641	73 766 641
Avsatt utbytte	0	-60 000 000	-60 000 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	184 961 469	185 961 469

Konsern:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum EK morselskapets aksjonærer	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 1.1.	1 000 000	222 529 159	223 529 159	46 007 871	269 537 030
Endret minoritetsint. ved kjøp/salg aksjer	0	-851 023	-851 023	448 420	-402 603
Årets resultat	0	78 596 393	78 596 393	43 408 618	122 005 011
Avsatt utbytte	0	-60 000 000	-60 000 000	-42 209 842	-102 209 841
Egenkapital 31.12.	1 000 000	240 274 529	241 274 530	47 655 067	288 929 598

### NOTE 7 - INVESTERINGER

Datterselskap eiet av morselskapet:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.24
Malling & Co API AS	100 000	100,0 %	1 500 000	-303 784	611 467
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,0 %	839 388	2 436 880	3 610 610
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	84,0 %	764 400	37 762 519	31 085 710
Malling & Co Markets AS	1 000 000	70,0 %	6 621 454	31 807 031	16 981 798
Malling & Co Property Partners AS	70 211	52,0 %	5 505 510	28 046 505	34 186 204
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	80,0 %	200 000	2 462 107	2 073 117
Malling Resi Investor AS	30 000	100,0 %	30 000	-21 084	3 132
Sum			15 460 753		

Øvrige konsern- / datterselskap:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.24
Fazile AS, Oslo	135 680	53,1 %	13 384 886	-1 650 033	15 757 425
Malling & Co Bergen AS, Bergen	100 000	100,0 %	110 000	441 880	767 509
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	75,0 %	8 152 554	6 656 872	9 488 725
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	80,0 %	3 752 001	5 633 914	5 631 902
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,0 %	290 484	868 698	1 606 383
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,0 %	110 000	14 647 079	6 413 690
Malling & Co Eiendomsutvikling AS, Oslo	1 057 500	83,0 %	22 435 841	17 407 516	18 187 401
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	429 500	100,0 %	429 500	9 668 535	10 786 179
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,0 %	100 000	24 668 076	7 215 132
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	77,5 %	5 185 377	10 419 072	5 202 441
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,0 %	13 215 487	17 379 849	9 547 610
Malling & Co Residential AS, Oslo	110 000	92,0 %	1 141 416	1 330 488	861 202
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,0 %	690 000	647 670	1 241 394
Malling & Co Vågen AS, Stavanger	1 250 000	92,0 %	4 098 600	1 386 103	2 661 194
Sum			73 096 146		

B11EYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 7 - INVESTERINGER - FORTS.

#### Opplysninger om investering i andre selskap med over 10% eierandel:

	Eierandel	Bokført verdi
Anvil Asset Advisors AS (1)	24,4 %	8 483 622
Anvil Resi Investor AS (1)	24,4 %	1 324 920
Hybridge Mezzanine AS (1)	10,6 %	6 372
Malling Core Plus I AS (6)	100,0 %	1 030 000
Malling Core Plus II AS (6)	100,0 %	1 236 000
Malling Handelseiendom AS (3)	100,0 %	30 000
Malling & Co Eiendomsfond AS (2)	100,0 %	1 030 000
Malling & Co Venture AS (1)	59,5 %	6 260 690
Nordica Property AS (3)	33,3 %	100 000
Romerike Næring AS (4)	15,0 %	9 284 140
Vossevangen AS (5)	10,0 %	3 638 005
Zvip AS (5)	42,5 %	0

#### Andre investeringer:

	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi
MCPF Project 23 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 69 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 72 AS (3)	30 000	50 %	15 000
MCPP Project 73 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 74 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 76 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 77 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 78 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 79 AS (3)	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 80 AS (3)	30 000	100 %	30 000
Sum andre investeringer			285 000

1) Aksjene eies Eiendomshuset Malling & Co AS.

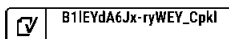
2) Aksjene eies av Malling & Co Investment Management AS og er hovedmann i indre selskap.

3) Aksjene eies Malling & Co Property Partners AS.

4) Aksjene eies av Malling & Co Eiendomsutvikling AS.

5) Aksjene eies av Malling & Co Forvaltning Holding AS.

6) Aksjene eies Malling & Co Property Partners AS og er hovedmann i indre selskap.





## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 8 - LÅN OG ANDRE FORDRINGER PÅ FORETAK I SAMME KONSERN

#### Langsiktig lån:

Morselskapet har gitt kr. 40,8 mill. i langsiktige lån til ulike datterselskap. Lånene forrentes på markedsmessige betingelser og nedbetales når datterselskapenes likviditet gir rom for det.

Kortsiktige fordringer:	2024	2023
Til gode utbytte og konsernbidrag	70 477 711	43 615 904
Konserninterne kundefordringer	3 348 764	1 662 837
Andre fordringer	6 436 106	4 339 837
Sum kortsiktige fordringer	<u>80 262 581</u>	<u>49 618 578</u>

#### Kortsiktig gjeld:

Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap	81 610	215 605
Konsernintern leverandørgjeld	270 263	153 973
Sum kortsiktig gjeld	<u>351 873</u>	<u>369 578</u>

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

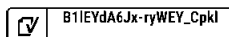
### NOTE 9 - ANDRE FORDRINGER

Selskapet utlån er delvis sikret med pant i aksjer. Av konsernets utestående pr. 31.12.24 på kr. 70,5 mill. forfaller kr. 5,4 mill. mellom 12 måneder og 5 år og kr. 65,1 mill. etter 5 år.

### NOTE 10 - BANKINNSKUDD / BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd	Mor	Konsern
Skattetrekkskonti	707 614	12 163 079
Andre bundne bankinnskudd	0	1 333 028
Disponible bankinnskudd	27 706 747	284 412 520
Sum bankinnskudd	<u>28 414 361</u>	<u>297 908 627</u>

Konsernet har videre kr. 7,8 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 2024

### NOTE 11 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRER

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

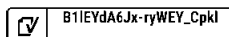
#### Aksjonærer

	Antall aksjer	Eierandel
Malling Eiendom AS	210 000	21,0 %
Petima Invest AS	180 000	18,0 %
Andma Invest AS	180 000	18,0 %
Moma Invest AS	180 000	18,0 %
Boan Invest AS	100 000	10,0 %
Marius Chr. Herud	50 000	5,0 %
Nextor AS	50 000	5,0 %
Caki AS	25 000	2,5 %
Kadi Invest AS	25 000	2,5 %
Sum	1 000 000	100,0 %

#### Aksjer i selskapet eiet/kontrollert av daglig leder og styret:

	Antall aksjer	Eierandel
Anders Berggren (daglig leder) *)	100 000	10,0 %
Peter T. Malling (styrets leder) *)	250 000	25,0 %
Marius Chr. Herud (styremedlem)	50 000	5,0 %
Cathrine Kildalsen (styremedlem) *)	25 000	2,5 %
Fredrik T. Sommerfeldt (styremedlem) *)	25 000	2,5 %

\*) Aksjene er eiet direkte og indirekte via selskap.




B11EYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl



## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Kontantstrømsanalyse

	Mor 2024	Mor 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
Resultat før skattekostnad	74 435 514	40 595 543	156 110 604	111 879 292
Periodens betalte skatt	0	0	-25 787 572	-25 374 598
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	-3 336 025	0	-5 756 023	-1 511 219
Ordinære avskrivninger	2 794 023	2 113 859	8 503 037	4 920 768
Avgang / utrangering driftsmidler	0	0	0	337 818
Nedskrivning anleggsmidler	0	0	0	1 623 978
Endring i varelager	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	141 162	-109 324	30 368 428	-56 034 795
Endring i leverandørgjeld	2 910 318	-444 821	6 117 985	-644 158
Endring kortsiktige fordringer	-3 510 805	2 966 607	-39 855 328	9 075 725
Endring kortsiktig gjeld	3 093 586	1 955 185	37 084 370	24 038 226
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	-30 661 708	9 415 920	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0	485 763	-5 666 764
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>45 866 064</b>	<b>56 492 969</b>	<b>167 271 263</b>	<b>62 644 273</b>
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	-40 000 000	-54 405 124	-78 495 019
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter etter utbetaling av utbytte</b>	<b>15 866 064</b>	<b>16 492 969</b>	<b>112 866 139</b>	<b>-15 850 746</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	78 800	0	110 583	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-897 739	-3 897 991	-14 440 813	-9 334 506
Vederlag salg av aksjer og andeler	11 175 846	0	16 950 315	2 936 631
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-12 361 915	-3 297 314	-15 044 133	-15 002 319
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 005 008</b>	<b>-7 195 305</b>	<b>-12 424 048</b>	<b>-21 400 194</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
Endring andre langsiktige fordringer	-5 166 818	-1 797 430	-9 724 654	-2 025 264
Endring annen langsiktig gjeld	-6 500 000	-3 250 000	-6 774 999	2 616 669
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	13 617 875	-8 418 125	0	0
Endring langsiktig gjeld til konsernselskap	0	0	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 951 057</b>	<b>-13 465 555</b>	<b>-16 499 653</b>	<b>591 405</b>
<b>Netto endring i bankinnskudd m.v.</b>	<b>15 812 113</b>	<b>-4 167 891</b>	<b>83 942 439</b>	<b>-36 659 535</b>
<b>Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.</b>	<b>12 602 248</b>	<b>16 770 139</b>	<b>213 966 189</b>	<b>250 625 724</b>
<b>Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.</b>	<b>28 414 361</b>	<b>12 602 248</b>	<b>297 908 627</b>	<b>213 966 189</b>
<b>Endring</b>	<b>15 812 113</b>	<b>-4 167 891</b>	<b>83 942 438</b>	<b>-36 659 535</b>

 B1IEYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.04.2025 15:58

SENT BY OWNER:  
Tor-Arne Utgård · 05.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:  
ryWEY\_Cpkl

ENVELOPE ID:  
B11EYdA6Jx-ryWEY\_Cpkl

DOCUMENT NAME:  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf  
15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf-pAdES-BJVwK\_Rpkg.pdf  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf-pAdES-Sy6vY0Aa1x.pdf  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf-pAdES-S1\_BKOCT1x.pdf  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf-pAdES-SJZAEt00ayx.pdf  
2024-12\_EMC\_konsernregnskap\_styrebehandling.pdf-pAdES-B1ldUt\_ATJe.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marius Christian Herud mch@malling.no	Signed Authenticated	05.04.2025 20:36 05.04.2025 20:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/02) IP: 88.92.85.202
Anders Berggren anders.berggren@malling.no	Signed Authenticated	06.04.2025 19:23 06.04.2025 19:21	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/05/16) IP: 51.175.198.188
CATHRINE KILDALSEN ck@malling.no	Signed Authenticated	06.04.2025 19:31 05.04.2025 11:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 82/01/24) IP: 88.89.137.91
Peter Tidemand Malling ptm.junior@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 14:24 07.04.2025 14:23	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/28) IP: 217.173.250.3
Fredrik Thormod Sommerfeldt fredrik.sommerfeldt@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 15:58 07.04.2025 15:55	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 74/10/12) IP: 217.173.250.3

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



## Styrets årsberetning

### Virksomhetens art og hvor den drives

Malling er Norges ledende rådgiver innen næringsseiendom. Selskapet ble etablert i 1964 og har utviklet seg til å bli det mest komplette og innovative eiendomshuset i Norge.

Selskapet har sitt hovedkontor i Oslo, og virksomheten til konsernet er knyttet til forvaltning, drift, prosjektledelse, rådgivning, syndikering, kapitalforvaltning, kjøp/salg, utleie, analyse og verdivurdering av næringsseiendom i Norge. Foruten hovedkontoret i Oslo har selskapet kontor i Drammen, Stavanger, Bergen og Tønsberg.

Konsernet forvalter en eiendomsporteføljer på 2,9 millioner kvadratmeter og 624 bygg og investeringsvirksomheten til konsernet er kapitalforvalter for syv eiendomsfond som til sammen eier 103 eiendommer. Malling er også landets største næringsmegler.

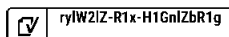
Vår strategi er å levere tjenester i hele verdikjeden innen næringsseiendom. Vi ønsker å være innovative og etablere nye forretningsområder når nye trender og kundebehov gjør seg gjeldende. Vår vekststrategi er i hovedsak organisk vekst og ikke gjennom oppkjøp.

### Selskapets utvikling, resultat og markedsrisiko

Som eiendomsrådgiver påvirkes vi av aktiviteten i markedet. Aktiviteten i transaksjonsmarkedet tok seg opp etter de siste to års nedgang og steg med 40 % til 81 mrd. kr., avkastningskravet flatet ut og prisene stabiliserte seg. Men, omsetningsvolumet var fortsatt betydelige lavere enn toppåret i 2021. Utleiemarkedet avtok i aktivitet i 2024 i takt med svakere vekst, spesielt i Stor-Oslo. Totalvolumet av signerte kontorkontrakter i Stor-Oslo målt av Arealstatistikk ble drøye 23 % lavere i 2024 vs. 2023. Bedriftene i Stor-Oslo området ser ut til å være mer rentesensitive og mer forsiktige med å leie inn mer areal.

I 2024 gikk konsernets omsetning opp med 18,8 % til kr. 679,3 mill., driftsresultatet opp med 31,9 % til kr. 138,7 mill. og resultatet etter skatt opp med 41,5 % til kr. 122,1 mill. Veksten i omsetning var bredt basert, men det var særlig kraftig vekst innen Malling Investments hvor det ble reist fire nye eiendomsfond og hvor midler til forvaltning inkludert kommittert kapital økte med 82 % til kr. 20 mrd. Dette resulterte i kraftig vekst i transaksjons- og forvaltningshonorarer. Det var også kraftig vekst innen næringsmegling både innen transaksjon, utleie og leietakerrådgivning. Veksten i driftsresultatet var høyere enn veksten i omsetning, hvilket skyldes høy vekst innen tjenesteområder med høyere margin. Veksten i resultat etter skatt var større enn veksten i driftsresultatet som følge av høyere netto renteinntekter. Morselskapets omsetning steg i 2024 med 22,2 % til kr. 61,9 mill., mens resultat etter skatt gikk opp fra kr. 40,8 mill. til kr. 73,8 mill. som følge av oppgang i datterselskapers samlede resultat og utbyttebetaling.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr. 167,3 mill. i 2024 (opp fra kr. 62,6 mill. i 2023) og kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var positiv med kr. 83,9 mill. (mot negativ på kr. 36,7 mill. i 2023). Konsernets likviditetsbeholdning var pr. utløp av 2024 kr. 297,9 mill. og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. For morselskapet var tilsvarende kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2024 kr. 45,9 mill. (ned fra kr. 56,5 mill. i 2023) og kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var positiv med kr. 15,8 mill. (mot negativ på kr. 4,2 mill. i 2023). Morselskapets likviditetsbeholdning var pr. utløp av 2024 på kr. 28,4 mill. Morselskapet og konsernet har netto investert i aksjer og driftsmidler på henholdsvis kr. 2,0 mill. og kr. 12,4 mill. i 2024. Investeringene er finansiert med egenkapital.





Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr. 707,8 mill. sammenlignet med kr. 595,0 mill. året før og egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 40,8 %, sammenlignet med 45,3 % pr. 31.12.2023.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2024. 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

Konsernet har i 2024 investert kr. 14,3 mill. i utvikling av programvare knyttet til eiendomsbransjen, men har ingen forskningsprosjekt pågående.

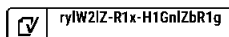
## Arbeidsmiljø

Ved årsskifte hadde morselskapet 11 og konsernet 340 ansatte og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt. Morselskapets legemeldte sykefravær var 0,0 % i 2024 (ned 0,4%-poeng), mens tilsvarende tall for konsernet var ned 0,2 %-poeng til 2,8 %.

Konsernet er en tjenesteleverandør hvilket betyr at medarbeiderne og deres kontinuerlige kompetanseutvikling og trivsel er av vesentlig betydning for selskapets resultater. Arbeidsmiljøet vurderes å være godt, noe som bekreftes av medarbeiderundersøkelsen som ble gjennomført i september. Svarprosenten på undersøkelsen var 91 % hvor konsernets medarbeidere resultat vedørende arbeidsglede var 80 (ned 2-poeng siden undersøkelsen i 2022) og lojalitet 88 (opp 1 poeng siden undersøkelsen for 2022). Styret og ledelsen i konsernet legger stor vekt på å videreutvikle og opprettholde en sterk bedriftskultur som et ledd i dette er det etablert tre konsepter for å blant annet å utvikle medarbeidere og styrke samhold; "Malling Academy", vårt konsept for læring og utvikling, "Malling Move", vårt konsept for helse og balanse samt "Malling Social", som er vårt konsept for sosiale aktiviteter og samfunnsansvar.

Konsernet har en etablert rutine for HMS-arbeidet med et felles Arbeidsmiljøutvalg og til sammen ni verneombud som til sammen representerer virksomhetens ulike lokasjoner og divisjoner. Konsernet har i hovedsak kontormedarbeidere hvor faren for skader er lav, mens risikoen for skader er noe høyere for den del av de ansatte som jobber i konsernets driftsorganisasjon. I 2024 er det meldt om tre mindre skadetilfeller som var samme antall som 2023. Konsernets ansatte som er ute på byggene til virksomhetens oppdragsgivere, er ivaretatt med nødvendig og foreskrevet verneutstyr. I tillegg er de ansatte kurset og sertifisert innen HMS og annet lovpålagt opplæring for å kunne virke i de respektive rollene. I tillegg er det utpekt egne brannansvarlige, og det gjennomføres månedlig opplæring i brannvernrutiner for alle nyansatte i selskapet. Det finnes hjertestartere på alle lokasjoner og det er alltid en gruppe ansatte og ledere som har gjennomgått førstehjelpskurs inkludert bruk av hjertestarter.

Selskapets rutiner og retningslinjer ligger tilgjengelig for alle ansatte på konsernets intranett. Interne varslingsrutiner ligger også lett tilgjengelig på intranettet hvor medarbeidere kan varsle om kritikkverdige forhold knyttet til alle sider av arbeidsforholdet, herunder diskriminering, mobbing, risikofylt arbeidsmiljø og seksuell trakassering.





## Likestilling og ikke diskriminering

Selskapet har nulltoleranse for diskriminering, har tiltak som skal forhindre enhver form for diskriminering og har tydelige etiske retningslinjer hvor vi forplikter oss bl.a. til å etterleve ILOs konvensjon 100 og 111. Alle ansatte blir lønnet etter faglig kompetanse og de oppgavene og det ansvaret som man har i sin stillingsbeskrivelse. Vi ønsker likevel å rette et enda større fokus på å utjevne kjønnsforskjellene i sammensetningen av virksomhetens medarbeidere og øke andelen kvinner i ledende stillinger.

Styret består av tre menn og en kvinne. Kvinneandelen i morselskapet er 54,5,0 %. Kvinneandelen i konsernet har vært moderat stigende i de senere år, men ble redusert med 1,2 %-poeng til 29,1 % i 2024. Selskapet påvirker likestilling og mangfold gjennom både ansettelser, kompetanseutvikling og karriereutvikling. Målsetting er å sørge for en balansert kjønnsfordeling i alle ledd av virksomheten, og spesielt øke andelen kvinner i ledende stillinger. Antall kvinner i ledende stillinger i konsernet i nivå 1 (ledere av datterselskaper og fagområder i stab) var 22,7 % pr. 31.12.24 og antall kvinner i ledende stillinger i konsernet i nivå 2 (avdelingsledere med personalansvar) var 37,0 % pr. 31.12.24. Andel kvinnelige partnere utgjorde 12,8 % pr. 31.12.24. I virksomhetens rekrutteringsprosesser fokuseres det på å sikre at våre medarbeidere speiler befolkningen i samfunnet.

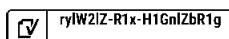
Konsernet utbetaler lønn i henhold til standarder innenfor bransjen, og øvrige goder og ordninger er vurdert til å være på eller over norm og i henhold til forpliktelser i norsk lov. Vi benytter fagspesifikke lønnsstatistikker for å sikre at vi hele tiden ivaretar markedsmessige og gode lønnsvilkår og ytelser for våre ansatte. Selskapet arbeider aktivt med å bidra til å redusere lønnsforskjeller som ikke kan begrunnes i markedsmessige årsaker.

For ytterligere opplysninger om konsernets ESG arbeid vises til årsrapportens kapittel 4. Her finner dere også konsernets redegjørelse om aktivitet og redegjøringsplikten (ARP).

## Grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Selskapet er opptatt av å ta samfunnsansvar både i egen virksomhet og overfor våre leverandører, hvor grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er i fokus. Dette er også nedfelt i våre etiske retningslinjer internt og for leverandører. I virksomheten er det ikke, og har aldri eksistert, noe form for tvangsarbeid eller barnarbeid, og alle konsernets ansatte har anledning til å fagorganisere seg dersom de ønsker. Selskapet opptre i henhold til norsk lov og god forretningsetikk, samt i henhold til våre verdier: positiv, pålitelig og profesjonell. Dette krever vi av oss selv, så vel som av våre leverandører og øvrige samarbeidspartnere.

Aktsomhetsvurderinger og rapportering for regnskapsåret 2024 i henhold til Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen 30. juni 2025. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside: [www.malling.no](http://www.malling.no).





## Ytre miljø

I kraft av å være tjenesteytende kontorvirksomhet forurenses selskapet det ytre miljø i svært begrenset utstrekning. De viktigste kildene til forurensing er energi til oppvarming av kontorlokaler, tjenestereiser og drivstoff til tjenestebiler. Det jobbes aktivt med å redusere karbonavtrykket og målsetting på sikt er at selskapets virksomhet skal være karbonnøytral. Konsernets kontorvirksomhet har vært Miljøtårnsertifisert siden 2012, og i 2024 ble resten av konsernet bli sertifisert.

## Styreansvarsforsikring

Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret og ledende ansatte med en forsikringssum på kr. 100 mill.

## Risikoer og fremtidsutsikter

Styret vurderer markedsutsiktene for 2025 som moderat gode for store deler av konsernets virksomhet. Inngangen til året har vært god for konsernets virksomhet. Rentetoppen synes å være nådd, men utsiktene til rentefall synes moderate. Aktiviteten i transaksjonsmarkedet forventes å fortsette å ta seg noe opp, mens leiepriser og aktiviteten i leiemarkedet synes å flate noe ut. Den geopolitiske usikkerheten har økt betydelig, og innførsel av toll og tariffen vil alt annet bidra til høyere inflasjon. På tross av dette forventer styret et resultat i 2025 minst på linje med 2024.

Oslo, 3. april 2025

Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

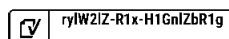
Peter T. Malling (sign.)  
Styrets leder

Cathrine Kildalsen (sign.)  
Styremedlem

Marius Chr. Herud (sign.)  
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeld (sign.)  
Styremedlem

Anders Berggren (sign.)  
Daglig leder





COMPLETED BY ALL:  
07.04.2025 16:49

SENT BY OWNER:  
Tor-Arne Utgård · 07.04.2025 09:37

DOCUMENT ID:  
H1GnlZbR1g

ENVELOPE ID:  
rylW2lZ-R1x-H1GnlZbR1g

## Document history

DOCUMENT NAME:  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf  
4 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf-pAdES-r1l6eWb01g.pdf  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf-pAdES-ByoJ-WbRke.pdf  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf-pAdES-S1j6e-Z0yg.pdf  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf-pAdES-Bk-1yWbWCyx.pdf  
2024-12\_EMC styrets beretning v2.pdf-pAdES-S1ZLae-Z0Je.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Peter Tidemand Malling</b> ptm.junior@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 09:50 07.04.2025 09:49	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/28) IP: 217.173.250.3
<b>Anders Berggren</b> anders.berggren@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 10:05 07.04.2025 10:04	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/05/16) IP: 217.173.250.3
<b>CATHRINE KILDALSEN</b> ck@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 15:11 07.04.2025 15:10	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 82/01/24) IP: 217.173.250.3
<b>Fredrik Thormod Sommerfeldt</b> fredrik.sommerfeldt@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 15:51 07.04.2025 15:51	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 74/10/12) IP: 217.173.250.3
<b>Marius Christian Herud</b> mch@malling.no	Signed Authenticated	07.04.2025 16:49 07.04.2025 16:48	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/02) IP: 217.173.250.3

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed