



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 06.05.2022      |

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Driftsinntekter                              | 1    | 36 560 827        | 32 098 772        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>36 560 827</b> | <b>32 098 772</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Lønn og andre personalkostnader              | 2, 3 | 15 447 952        | 11 865 720        |
| Ordinære avskrivninger                       | 4    | 1 553 954         | 1 919 107         |
| Andre driftskostnader                        | 3    | 21 921 363        | 20 979 745        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>38 923 269</b> | <b>34 764 572</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-2 362 442</b> | <b>-2 665 800</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Utbytte fra investering i datterselskap      |      | 62 298 609        | 86 900 019        |
| Annen renteinntekt                           |      | 909 406           | 787 739           |
| Annen finansinntekt                          |      | 35 114 394        | 1 131 668         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>98 322 409</b> | <b>88 819 426</b> |
| Annen rentekostnad                           |      | 10 323            | 2 784             |
| Andre finanskostnader                        |      | 122 331           | 129 304           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>132 654</b>    | <b>132 088</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>98 189 755</b> | <b>88 687 338</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>95 827 313</b> | <b>86 021 538</b> |
| Skattekostnad                                | 5    | 63 205            | 194 175           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte                             | 6    | 40 000 000        | 50 000 000        |
| Avsatt annen egenkapital                     | 6    | 55 764 108        | 35 827 363        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            |      |                    | 0                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      |                    | <b>0</b>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Transportmidler                                | 4    | 374 096            | 503 959            |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 4    | 2 462 803          | 3 618 033          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>2 836 899</b>   | <b>4 121 992</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 7    | 40 406 323         | 8 961 033          |
| Lån til foretak i samme konsern                | 9    | 47 805 242         | 27 162 636         |
| Aksjer og andeler i andre selskap              | 7    | 8 489 622          |                    |
| Lån  | 8    | 34 267 992         | 24 774 555         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>130 969 179</b> | <b>60 898 224</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>133 806 078</b> | <b>65 020 216</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 20                 | 268 500            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 2 320 376          | 2 483 888          |
| Konsernfordringer                              | 9    | 65 663 433         | 54 625 919         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>67 983 829</b>  | <b>57 378 307</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 10   | 11 127 513         | 31 279 327         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>11 127 513</b>  | <b>31 279 327</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>79 111 342</b>  | <b>88 657 634</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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    | 146 116 501        | 90 352 393         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>146 116 501</b> | <b>90 352 393</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>147 116 501</b> | <b>91 352 393</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5    | 165 157            | 193 590            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>165 157</b>     | <b>193 590</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld                   |      | 13 000 000         |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>13 000 000</b>  |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>13 165 157</b>  | <b>193 590</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 3 167 006          | 2 684 547          |
| Betalbare skatter                        | 5    | 91 638             | 0                  |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 528 242            | 427 652            |
| Utbytte                                  | 6    | 40 000 000         | 50 000 000         |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 9    | 1 244 935          | 2 266 580          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 7 603 941          | 6 753 088          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>52 635 762</b>  | <b>62 131 867</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>65 800 919</b>  | <b>62 325 457</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> |



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021               | 2020               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Inntekter                                     | 1    | 553 656 477        | 433 304 705        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>553 656 477</b> | <b>433 304 705</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Lønn og andre personalkostnader               | 2, 3 | 340 155 798        | 274 114 645        |
| Ordinære avskrivninger                        | 4    | 3 468 015          | 3 603 584          |
| Andre driftskostnader                         | 3    | 61 227 947         | 47 598 382         |
| Tap på krav                                   |      | 136 365            | -32 063            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>404 988 125</b> | <b>325 284 548</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>148 668 352</b> | <b>108 020 157</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 786 346            | 992 362            |
| Annen finansinntekt                           |      | 20 761 732         | 20 481 315         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>21 548 078</b>  | <b>21 473 677</b>  |
| Annen rentekostnad                            |      | 186 404            | 33 783             |
| Andre finanskostnader                         |      | 147 456            | 142 715            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>333 860</b>     | <b>176 498</b>     |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>21 214 218</b>  | <b>21 297 179</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>169 882 570</b> | <b>129 317 336</b> |
| Skattekostnad                                 | 5    | 33 754 788         | 25 783 546         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| Minoritetsinteresser                          | 6    | 50 078 948         | 43 715 746         |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>86 048 834</b>  | <b>59 818 044</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Ordinært utbytte                              | 6    | 83 918 554         | 82 245 987         |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Avsatt annen egenkapital                 | 6           | 52 209 228         | 21 287 803         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Goodwill                                       | 4    | 22 426 927         | 0                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>22 426 927</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Transportmidler                                | 4    | 3 343 615          | 2 308 272          |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 4    | 10 545 341         | 11 421 332         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>13 888 956</b>  | <b>13 729 604</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Aksjer og andeler i andre selskap              | 7    | 33 384 671         | 24 187 218         |
| Lån  | 8    | 35 384 392         | 25 419 547         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>68 769 063</b>  | <b>49 606 765</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>105 084 946</b> | <b>63 336 369</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 141 460 742        | 126 085 317        |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 97 597 511         | 89 444 895         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>239 058 253</b> | <b>215 530 212</b> |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                    |                    |
| Andre aksjer                                   | 7    | 150 000            | 150 000            |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>150 000</b>     | <b>150 000</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 10   | 219 005 659        | 176 280 746        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>219 005 659</b> | <b>176 280 746</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>458 213 912</b> | <b>391 960 958</b> |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</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    | 159 681 118        | 116 293 339        |
| Minoritetsinteresser                     | 6    | 22 534 628         | 23 017 607         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>182 215 746</b> | <b>139 310 946</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>183 215 746</b> | <b>140 310 946</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5    | 693 772            | 213 517            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>693 772</b>     | <b>213 517</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld                   |      | 13 000 000         | 243 945            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>13 000 000</b>  | <b>243 945</b>     |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>13 693 772</b>  | <b>457 462</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 17 222 740         | 12 291 480         |
| Betalbare skatter                        | 5    | 33 274 533         | 23 821 635         |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 41 708 436         | 43 383 157         |
| Utbytte                                  | 6    | 83 918 554         | 82 245 987         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 190 265 077        | 152 786 660        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>366 389 340</b> | <b>314 528 919</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>380 083 112</b> | <b>314 986 381</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</b> |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 448018

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 06.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |
| Driftsinntekter                              | 1           | 36 560 827        | 32 098 772        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>36 560 827</b> | <b>32 098 772</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                   |
| Lønn og andre personalkostnader              | 2, 3        | 15 447 952        | 11 865 720        |
| Ordinære avskrivninger                       | 4           | 1 553 954         | 1 919 107         |
| Andre driftskostnader                        | 3           | 21 921 363        | 20 979 745        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>38 923 269</b> | <b>34 764 572</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-2 362 442</b> | <b>-2 665 800</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Utbytte fra investering i datterselskap      |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 62 298 609        | 86 900 019        |
| Annen finansinntekt                          |             | 909 406           | 787 739           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>98 322 409</b> | <b>88 819 426</b> |
| Annen rentekostnad                           |             | 10 323            | 2 784             |
| Andre finanskostnader                        |             | 122 331           | 129 304           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>132 654</b>    | <b>132 088</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>98 189 755</b> | <b>88 687 338</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                   |                   |
| Skattekostnad                                | 5           | 95 827 313        | 86 021 538        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>63 205</b>     | <b>194 175</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                   |
| Ordinært utbytte                             | 6           | 40 000 000        | 50 000 000        |
| Avsatt annen egenkapital                     | 6           | 55 764 108        | 35 827 363        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> |



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                                |      |                    | 0                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    | <b>0</b>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Transportmidler                                    | 4    | 374 096            | 503 959            |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 4    | 2 462 803          | 3 618 033          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>2 836 899</b>   | <b>4 121 992</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                        | 7    | 40 406 323         | 8 961 033          |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 9    | 47 805 242         | 27 162 636         |
| Aksjer og andeler i andre<br>selskap               | 7    | 8 489 622          |                    |
| Lån  | 8    | 34 267 992         | 24 774 555         |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>130 969 179</b> | <b>60 898 224</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>133 806 078</b> | <b>65 020 216</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    |      | 20                 | 268 500            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 2 320 376          | 2 483 888          |
| Konsernfordringer                                  | 9    | 65 663 433         | 54 625 919         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>67 983 829</b>  | <b>57 378 307</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                       | 10   | 11 127 513         | 31 279 327         |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>11 127 513</b>  | <b>31 279 327</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>79 111 342</b>  | <b>88 657 634</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <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  | 146 116 501        | 90 352 393         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |    | <b>146 116 501</b> | <b>90 352 393</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |    | <b>147 116 501</b> | <b>91 352 393</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |    |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |    |                    |                    |
| Utsatt skatt                               | 5  | 165 157            | 193 590            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |    | <b>165 157</b>     | <b>193 590</b>     |
| Annen langsiktig gjeld                     |    | 13 000 000         |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |    | <b>13 000 000</b>  |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |    | <b>13 165 157</b>  | <b>193 590</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                            |    | 3 167 006          | 2 684 547          |
| Betalbare skatter                          | 5  | 91 638             | 0                  |
| Skyldige offentlige avgifter               |    | 528 242            | 427 652            |
| Utbytte                                    | 6  | 40 000 000         | 50 000 000         |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 9  | 1 244 935          | 2 266 580          |
| Annen kortsiktig gjeld                     |    | 7 603 941          | 6 753 088          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |    | <b>52 635 762</b>  | <b>62 131 867</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                           |    | <b>65 800 919</b>  | <b>62 325 457</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |    | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> |



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                    |                    |
| Inntekter                                     | 1           | 553 656 477        | 433 304 705        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>553 656 477</b> | <b>433 304 705</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                    |                    |
| Lønn og andre personalkostnader               | 2, 3        | 340 155 798        | 274 114 645        |
| Ordinære avskrivninger                        | 4           | 3 468 015          | 3 603 584          |
| Andre driftskostnader                         | 3           | 61 227 947         | 47 598 382         |
| Tap på krav                                   |             | 136 365            | -32 063            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>404 988 125</b> | <b>325 284 548</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>148 668 352</b> | <b>108 020 157</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |             | 786 346            | 992 362            |
| Annen finansinntekt                           |             | 20 761 732         | 20 481 315         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>21 548 078</b>  | <b>21 473 677</b>  |
| Annen rentekostnad                            |             | 186 404            | 33 783             |
| Andre finanskostnader                         |             | 147 456            | 142 715            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>333 860</b>     | <b>176 498</b>     |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>21 214 218</b>  | <b>21 297 179</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             | <b>169 882 570</b> | <b>129 317 336</b> |
| Skattekostnad                                 | 5           | 33 754 788         | 25 783 546         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| Minoritetsinteresser                          | 6           | 50 078 948         | 43 715 746         |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>86 048 834</b>  | <b>59 818 044</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                    |                    |
| Ordinært utbytte                              | 6           | 83 918 554         | 82 245 987         |
| Avsatt annen egenkapital                      | 6           | 52 209 228         | 21 287 803         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Goodwill   | 4    | 22 426 927         | 0                  |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>22 426 927</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Transportmidler                                    | 4    | 3 343 615          | 2 308 272          |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 4    | 10 545 341         | 11 421 332         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>13 888 956</b>  | <b>13 729 604</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| Aksjer og andeler i andre<br>selskap               | 7    | 33 384 671         | 24 187 218         |
| Lån  | 8    | 35 384 392         | 25 419 547         |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>68 769 063</b>  | <b>49 606 765</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>105 084 946</b> | <b>63 336 369</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    |      | 141 460 742        | 126 085 317        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 97 597 511         | 89 444 895         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>239 058 253</b> | <b>215 530 212</b> |
| <b>Investeringer</b>                               |      |                    |                    |
| Andre aksjer                                       | 7    | 150 000            | 150 000            |
| <b>Sum investeringer</b>                           |      | <b>150 000</b>     | <b>150 000</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                       | 10   | 219 005 659        | 176 280 746        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>219 005 659</b> | <b>176 280 746</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>458 213 912</b> | <b>391 960 958</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <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  | 159 681 118        | 116 293 339        |
| Minoritetsinteresser                     | 6  | 22 534 628         | 23 017 607         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |    | <b>182 215 746</b> | <b>139 310 946</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |    | <b>183 215 746</b> | <b>140 310 946</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |    |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |    |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5  | 693 772            | 213 517            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |    | <b>693 772</b>     | <b>213 517</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |    |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld                   |    | 13 000 000         | 243 945            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |    | <b>13 000 000</b>  | <b>243 945</b>     |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |    | <b>13 693 772</b>  | <b>457 462</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |    | 17 222 740         | 12 291 480         |
| Betalbare skatter                        | 5  | 33 274 533         | 23 821 635         |
| Skyldige offentlige avgifter             |    | 41 708 436         | 43 383 157         |
| Utbytte                                  | 6  | 83 918 554         | 82 245 987         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |    | 190 265 077        | 152 786 660        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |    | <b>366 389 340</b> | <b>314 528 919</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |    | <b>380 083 112</b> | <b>314 986 381</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |    | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</b> |



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømpoppstilling. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 17 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- og meglertjenester til næringsseiendom samt virksomhet i tilknytning til dette. Foruten dette driver man kjøpsrådgivning, tilrettelegger prosjekter for investorer m.v. I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper eliminert og mer-/mindreverdier er ført mot annen egenkapital. Likeså er konsernintern omsetning/fordringer/gjeld eliminert mot motsvarende poster. Datterselskap / investering i andre selskap "Datterselskapet og investering i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Likeså blir avgitt konsernbidrag til datterselskap ført som en økning i investeringens verdi." Inntekts- og kostnadsføring Inntekter inntektsføres etter hvert som inntektene opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og renter når disse er påløpt. Avskrivninger Resultatregnskapet belastes med 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.

Note



Antall aksjer og aksjeeiere

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:  
8.00

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> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Kortsiktig gjeld</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



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

Note





MALLING & CO

---

# Eiendomshuset Malling & Co AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2021

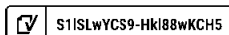
Org.nr. 984 955 189

**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

Styrets årsberetning 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

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

### Selskapets utvikling, resultat og fortsatte drift

En del av konsernets virksomhet er transaksjons- og prosjektrettet. Inntekter og resultat kan derfor svinge betydelig fra år til år. I 2021 økte konsernets omsetning med 28 % til kr. 553,7 mill. og resultatet etter skatt med 32 % til kr. 136,1 mill. Deler av 2021 var fortsatt preget av en usikker markedsituasjon knyttet til Coronapandemien, men til tross for dette utviklet markedet for næringseiendom seg godt, særlig for segmentene kontor- og logistikkeiendom. Konsernet er hovedsakelig eksponert mot kontoreiendom, og markedsutsiktene synes moderat gode.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2021. 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. Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring for sine styremedlemmer og ledende ansatte.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Et av konserns selskap har i 2021 fortsatt utviklingen av egen forvaltningsplattform for å gi kunder innsyn i løpende eiendomsforvaltning. Prosjektet har fått støtte fra skattefunn og er en nyskaping innen forvaltning av næringseiendom.

### Arbeidsmiljø

Morselskapet hadde 8 ansatte ved årsskiftet og konsernet 242 og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt.

### Likestilling

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

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

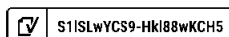
Elektronisk signert pr. den 2.5.2022

Peter T. Malling  
Styrets leder

Cathrine Kildalsen  
Styremedlem

Marius Chr. Herud  
Styremedlem

Anders Berggren  
Adm.dir.






## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Resultatregnskap

|                                 | Noter | Mor<br>2021       | Mor<br>2020       | Konsern<br>2021    | Konsern<br>2020    |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>INNETEKTER</b>               |       |                   |                   |                    |                    |
| Driftsinntekter                 | 1     | 36 560 827        | 32 098 772        | 553 656 477        | 433 304 705        |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>     |       | <b>36 560 827</b> | <b>32 098 772</b> | <b>553 656 477</b> | <b>433 304 705</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>          |       |                   |                   |                    |                    |
| Lønn og andre personalkostnader | 2, 3  | 15 447 952        | 11 865 720        | 340 155 798        | 274 114 645        |
| Andre driftskostnader           | 3     | 21 921 363        | 20 979 745        | 61 227 947         | 47 598 382         |
| Av- og nedskrivninger           | 4     | 1 553 954         | 1 919 107         | 3 468 015          | 3 603 584          |
| Tap på krav                     |       | 0                 | 0                 | 136 365            | -32 063            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>      |       | <b>38 923 269</b> | <b>34 764 572</b> | <b>404 988 125</b> | <b>325 284 548</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>           |       | <b>-2 362 442</b> | <b>-2 665 800</b> | <b>148 668 352</b> | <b>108 020 157</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>             |       |                   |                   |                    |                    |
| Renteinntekter                  |       | 909 406           | 787 739           | 786 346            | 992 362            |
| Andre finansinntekter           |       | 97 413 003        | 88 031 687        | 20 761 732         | 20 481 315         |
| Rentekostnader                  |       | -10 324           | -2 784            | -186 404           | -33 783            |
| Andre finanskostnader           |       | -122 330          | -129 304          | -147 456           | -142 715           |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>       |       | <b>98 189 755</b> | <b>88 687 338</b> | <b>21 214 218</b>  | <b>21 297 179</b>  |
| <b>RESULTAT FØR SKATT</b>       |       | <b>95 827 313</b> | <b>86 021 538</b> | <b>169 882 570</b> | <b>129 317 336</b> |
| Skattekostnad                   | 5     | 63 205            | 194 175           | 33 754 788         | 25 783 546         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>           |       | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| <b>Årets resultat henføres:</b> |       |                   |                   |                    |                    |
| Morselskapet                    | 6     | 95 764 108        | 85 827 363        | 86 048 834         | 59 818 044         |
| Minoritetsinteresser            | 6     | 0                 | 0                 | 50 078 948         | 43 715 746         |
| <b>Sum</b>                      |       | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |
| <b>Overføringer:</b>            |       |                   |                   |                    |                    |
| Utbytte                         | 6     | 40 000 000        | 50 000 000        | 83 918 554         | 82 245 987         |
| Avsatt annen egenkapital        | 6     | 55 764 108        | 35 827 363        | 52 209 228         | 21 287 803         |
| <b>Sum overføringer</b>         |       | <b>95 764 108</b> | <b>85 827 363</b> | <b>136 127 782</b> | <b>103 533 790</b> |


 S1ISLwYCS9-HkI88wKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

| EIENDELER                          | Noter | Mor                |                    | Konsern            |                    |
|------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                    |       | 31.12.2021         | 31.12.2020         | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>      |       |                    |                    |                    |                    |
| Goodwill                           | 4     | 0                  | 0                  | 22 426 927         | 0                  |
| Sum immaterielle eiendeler         |       | 0                  | 0                  | 22 426 927         | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>         |       |                    |                    |                    |                    |
| Transportmidler                    | 4     | 374 096            | 503 959            | 3 343 615          | 2 308 272          |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 4     | 2 462 803          | 3 618 033          | 10 545 341         | 11 421 332         |
| Sum varige driftsmidler            |       | 2 836 899          | 4 121 992          | 13 888 956         | 13 729 604         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>   |       |                    |                    |                    |                    |
| Aksjer i datterselskap             | 7     | 40 406 323         | 8 961 033          | 0                  | 0                  |
| Lån                                | 8     | 34 267 992         | 24 774 555         | 35 384 392         | 25 419 547         |
| Lån til selskap i samme konsern    | 9     | 47 805 242         | 27 162 636         | 0                  | 0                  |
| Aksjer og andeler i andre selskap  | 7     | 8 489 622          | 0                  | 33 384 671         | 24 187 218         |
| Sum finansielle anleggsmidler      |       | 130 969 179        | 60 898 224         | 68 769 063         | 49 606 765         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |       | <b>133 806 078</b> | <b>65 020 216</b>  | <b>105 084 946</b> | <b>63 336 369</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                  |       |                    |                    |                    |                    |
| Kundefordringer                    |       | 20                 | 268 500            | 141 460 742        | 126 085 317        |
| Fordringer på konsernselskap       | 9     | 65 663 433         | 54 625 919         | 0                  | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer       |       | 2 320 376          | 2 483 888          | 97 597 511         | 89 444 895         |
| Sum fordringer                     |       | 67 983 829         | 57 378 307         | 239 058 253        | 215 530 212        |
| <b>Finansielle omløpsmidler</b>    |       |                    |                    |                    |                    |
| Andre aksjer                       | 7     | 0                  | 0                  | 150 000            | 150 000            |
| Sum finansielle omløpsmidler       |       | 0                  | 0                  | 150 000            | 150 000            |
| Bankinnskudd                       | 10    | 11 127 513         | 31 279 327         | 219 005 659        | 176 280 746        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |       | <b>79 111 342</b>  | <b>88 657 634</b>  | <b>458 213 912</b> | <b>391 960 958</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |       | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</b> |

 S1SLwYCS9-HkI8BwKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

| GJELD OG EGENKAPITAL                                  | Noter | Mor                | Mor                | Konsern            | Konsern            |
|---|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |       | 31.12.2021         | 31.12.2020         | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
| <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     | 146 116 501        | 90 352 393         | 159 681 118        | 116 293 339        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                       |       | <b>146 116 501</b> | <b>90 352 393</b>  | <b>159 681 118</b> | <b>116 293 339</b> |
| <b>Sum EK morselskapets aksjonærer</b>                |       | <b>147 116 501</b> | <b>91 352 393</b>  | <b>160 681 118</b> | <b>117 293 339</b> |
| Minoritetsinteresser                                  | 6     | 0                  | 0                  | 22 534 628         | 23 017 607         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                                |       | <b>147 116 501</b> | <b>91 352 393</b>  | <b>183 215 746</b> | <b>140 310 946</b> |
| <b>GJELD</b>  |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>                    |       |                    |                    |                    |                    |
| Utsatt skatt  | 5     | 165 157            | 193 590            | 693 772            | 213 517            |
| Sum avsetning for forpliktelser                       |       | 165 157            | 193 590            | 693 772            | 213 517            |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                         |       |                    |                    |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld                                |       | 13 000 000         | 0                  | 13 000 000         | 243 945            |
| Sum annen langsiktig gjeld                            |       | 13 000 000         | 0                  | 13 000 000         | 243 945            |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                               |       |                    |                    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                                       |       | 3 167 006          | 2 684 547          | 17 222 740         | 12 291 480         |
| Skyldige offentlig avgifter                           |       | 528 242            | 427 652            | 41 708 436         | 43 383 157         |
| Betalbare skatter                                     | 5     | 91 638             | 0                  | 33 274 533         | 23 821 635         |
| Avsatt til utbytte                                    | 6     | 40 000 000         | 50 000 000         | 83 918 554         | 82 245 987         |
| Gjeld konsernselskap                                  | 9     | 1 244 935          | 2 266 580          | 0                  | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld                                |       | 7 603 941          | 6 753 088          | 190 265 077        | 152 786 660        |
| Sum kortsiktig gjeld                                  |       | 52 635 762         | 62 131 867         | 366 389 340        | 314 528 919        |
| <b>SUM GJELD</b>                                      |       | <b>65 800 919</b>  | <b>62 325 457</b>  | <b>380 083 112</b> | <b>314 986 381</b> |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>                       |       | <b>212 917 420</b> | <b>153 677 850</b> | <b>563 298 858</b> | <b>455 297 327</b> |

S1SLwYCS9-HkI88wKCH5



**Eiendomshuset Malling & Co AS**

Balanse


Elektronisk signert pr. 2.5.2022  
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling  
Styrets leder

Cathrine Kildalsen  
Styremedlem

Marius Chr. Herud  
Styremedlem

Anders Berggren  
Adm.dir.

 S1SLwYCS9-HkI88wKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

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

#### Regnskaps- og vurderingsprinsipper

##### Konsern

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

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

##### Datterselskap / investering i andre selskap

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

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

##### Inntekts- og kostnadsføring

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

##### Avskrivninger

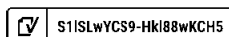
Resultatregnskapet belastes med bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv.

##### Omløpsmidler / anleggsmidler

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

##### Valuta

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





## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### REGNSKAPSPRINSIPPER - FORTS.

#### Fordringer

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

#### Skatter

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

### NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

Selskapet inntekter fordeler seg på følgende segmenter i 2021 (mNOK):

|   | Mor  | Andel | Konsern | Andel |
|---|------|-------|---------|-------|
| Inntekter forvaltningstjenster m.v.       | 1,4  | 4 %   | 259,0   | 47 %  |
| Inntekter meglertjenester m.v.            | -    | 0 %   | 292,2   | 53 %  |
| Konserntjenester m.v. til datterselskaper | 35,2 | 96 %  | -       | 0 %   |
| Andre inntekter                           | -    | 0 %   | 2,5     | 0 %   |
| Sum                                       | 36,6 | 100 % | 553,7   | 100 % |

### NOTE 2 - LØNSKOSTNADER

|                                | Mor<br>2021 | Mor<br>2020 | Konsern<br>2021 | Konsern<br>2020 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Lønn m.v.                      | 12 313 143  | 9 420 373   | 278 272 214     | 226 015 975     |
| Folketrygdavgift               | 1 785 296   | 1 246 881   | 40 298 695      | 31 427 951      |
| Pensjonskostnader              | 154 339     | 584 193     | 8 466 308       | 8 198 903       |
| Andre ytelser                  | 1 195 174   | 614 273     | 13 118 580      | 8 471 816       |
| Sum lønn- og personalkostnader | 15 447 952  | 11 865 720  | 340 155 798     | 274 114 645     |

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 3.607.199 i 2021. Øvrige innberetningspliktige ytelser til daglig leder utgjorde kr. 130.872. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning. Innbetalt premie utgjør kr. 74.160. Daglig leder har en bonusavtale basert på konsernets resultat.

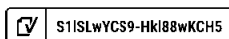
### NOTE 3 - ANSATTE, REVISOR M.V.

|                | Mor | Konsern |
|----------------|-----|---------|
| Antall ansatte | 8   | 242     |

Konsernet har pensjonsordninger for sine ansatte som tilfredsstiller offentlige krav.

#### I posten andre driftskostnader inngår:

|  | Mor     | Konsern   |
|--|---------|-----------|
| Kostnadsført honorar til revisor for revisjon                      | 364 441 | 1 684 905 |
| Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand | 0       | 155 000   |
| Sum  | 364 441 | 1 839 905 |






## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER OG GOODWILL

| Varige driftsmidler - mor:  | Transport-<br>midler | Driftsløsøre,<br>inventar o.a.<br>utstyr |            | Sum        |
|---|----------------------|--|------------|------------|
|   |                      |  |            |            |
| Historisk kostpris 1.1.   | 855 901              | 10 015 131                               |            | 10 871 032 |
| Akk. avskrivninger pr. 1.1.   | -351 942             | -6 397 098                               |            | -6 749 040 |
| Bokført verdi pr. 1.1.  | 503 959              | 3 618 033                                |            | 4 121 992  |
| Årets tilgang   | 0                    | 268 861                                  |            | 268 861    |
| Årets avskrivning   | -129 863             | -1 424 091                               |            | -1 553 954 |
| Bokført verdi 31.12.  | 374 096              | 2 462 803                                |            | 2 836 899  |
| Økonomisk levetid   | 3-10 år              | 3-10 år                                  |            |            |
| Nedskrivning / tap ved utrangering  | 0                    | 0  | 0          | 0          |
| <b>Goodwill - konsern:</b>  |                      | <b>Goodwill</b>                          | <b>Sum</b> |            |
| Bokført verdi pr. 1.1.  |                      | 0  |            | 0          |
| Årets tilgang   |                      | 22 426 927                               |            | 22 426 927 |
| Årets avskrivning   |                      | 0  |            | 0          |
| Bokført verdi 31.12.  |                      | 22 426 927                               |            | 22 426 927 |
| Økonomisk levetid   |                      | 5 år                                     |            |            |
| Årets tilgang gjelder kjøp av aksjer i datterselskapet Malling & Co Property Partners AS. |                      |  |            |            |

| Varige driftsmidler - konsern: | Transport-<br>midler | Driftsløsøre,<br>inventar o.a.<br>utstyr |  | Sum         |
|--------------------------------|----------------------|--|--|-------------|
|                                |                      |  |  |             |
| Historisk kostpris 1.1.        | 4 105 799            | 21 484 359                               |  | 25 590 158  |
| Akk. avskrivninger pr. 1.1.    | -1 797 527           | -10 063 027                              |  | -11 860 554 |
| Bokført verdi pr. 1.1.         | 2 308 272            | 11 421 332                               |  | 13 729 604  |
| Årets tilgang                  | 1 708 496            | 1 934 117                                |  | 3 642 613   |
| Årets avgang                   | -163 840             | 0  |  | -163 840    |
| Akk. avskrivning årets avgang  | 148 593              | 0  |  | 148 593     |
| Årets avskrivning              | -657 906             | -2 810 108                               |  | -3 468 015  |
| Bokført verdi 31.12.           | 3 343 615            | 10 545 341                               |  | 13 888 956  |
| Økonomisk levetid              | 3-10 år              | 3-5 år                                   |  |             |

 S1ISLwYCS9-HkI88wKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### NOTE 5 - SKATT

|  | Mor       | Mor        |          |
|--|-----------|------------|----------|
|  | 1.1.      | 31.12.     | Endring  |
| <b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b> |           |            |          |
| Anleggsmidler                                | -636 544  | -1 118 243 | 481 699  |
| Andre forskjeller                            | 1 580 700 | 1 868 958  | -288 258 |
| Sum  | 944 156   | 750 715    | 193 441  |
| Skattemessig fremførbart underskudd          | -64 202   | 0          | -64 202  |
| Grunnlag for beregning utsatt skatt          | 879 954   | 750 715    | 129 239  |
|  | 22 %      | 22 %       |          |
| Utsatt skatt (netto) basert på               | 193 590   | 165 157    | 28 433   |
| Herav utsatt skattefordel                    | 14 124    | 584 968    |          |
| Herav utsatt skatt                           | 207 714   | 750 125    |          |

|  | Konsern    | Konsern    |            |
|--|------------|------------|------------|
|  | 1.1.       | 31.12.     | Endring    |
| <b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b> |            |            |            |
| Anleggsmidler                                | 2 747 487  | 2 912 578  | -165 091   |
| Fordringer                                   | -81 875    | -210 465   | 128 590    |
| Andre forskjeller                            | 2 779 269  | 3 204 943  | -425 674   |
| Sum  | 5 444 881  | 5 907 056  | -462 175   |
| Skattemessig fremførbart underskudd          | -4 474 352 | -2 753 543 | -1 720 809 |
| Grunnlag for beregning utsatt skatt          | 970 529    | 3 153 513  | -2 182 984 |
|  | 22 %       | 22 %       |            |
| Utsatt skatt (netto) basert på               | 213 517    | 693 772    | -480 255   |
| Herav utsatt skattefordel                    | 984 356    | 605 779    |            |
| Herav utsatt skatt                           | 1 197 873  | 1 299 551  |            |

|   | Mor         | Konsern     |
|---|-------------|-------------|
| <b>Skattegrunnlag:</b>                                |             |             |
| Resultat før skattekostnad                            | 95 827 313  | 169 882 570 |
| Permanente forskjeller                                | -62 298 609 | -1 546 892  |
| Tilbakeføring 3%                                      | 1 868 958   | 3 204 943   |
| Gevinster / tap ved salg aksjer                       | -35 110 364 | -18 109 760 |
| Endring midlertidige forskjeller                      | 193 441     | -462 175    |
| Endring / anvendt skattemessig fremførbart underskudd | -64 202     | -1 720 809  |
| Sum årets skattegrunnlag                              | 416 537     | 151 247 877 |

### Skattekostnaden i regnskapet består av:

|                                     | Mor      |              | Konsern     |              |
|-------------------------------------|----------|--------------|-------------|--------------|
|                                     | Grunnlag | Skattekostn. | Grunnlag    | Skattekostn. |
| Betalbar skatt (22%)                | 416 537  | 91 638       | 151 247 877 | 33 274 533   |
| Endring utsatt skatt / skattefordel | 0        | -28 433      | 0           | 480 255      |
| Skattekostnad                       | 416 537  | 63 205       | 151 247 877 | 33 754 788   |

S1ISLwYCS9-HkI88wKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### NOTE 6 - EGENKAPITAL

| Mor:               | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum         |
|--------------------|--------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital 1.1.   | 1 000 000    | 90 352 393        | 91 352 393  |
| Årets resultat     | 0            | 95 764 108        | 95 764 108  |
| Avsatt utbytte     | 0            | -40 000 000       | -40 000 000 |
| Egenkapital 31.12. | 1 000 000    | 146 116 501       | 147 116 501 |

| Konsern:                                      | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum EK morselskapets aksjonærer | Minoritetsinteresser | Totalt      |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Egenkapital 1.1.                              | 1 000 000    | 116 293 340       | 117 293 339                     | 23 017 607           | 140 310 946 |
| Minoritetsint. ved kjøp / salg egne aksjer mv | 0            | -2 661 056        | -2 661 056                      | -6 643 372           | -9 304 428  |
| Årets resultat                                | 0            | 86 048 834        | 86 048 834                      | 50 078 948           | 136 127 782 |
| Avsatt utbytte                                | 0            | -40 000 000       | -40 000 000                     | -43 918 554          | -83 918 554 |
| Egenkapital 31.12.                            | 1 000 000    | 159 681 118       | 160 681 118                     | 22 534 629           | 183 215 746 |

### NOTE 7 - AKSJER

| Datterselskap eiet av morselskapet:    | Aksjekapital | Eierandel | Bokført verdi | Resultat 2021 | Egenkapital 31.12.21 |
|--|--------------|-----------|---------------|---------------|----------------------|
| Malling & Co Energi og Miljø AS        | 1 000 000    | 75,0 %    | 750 000       | 2 453 255     | 2 436 799            |
| Malling & Co Forvaltning Holding AS    | 300 000      | 86,0 %    | 782 600       | 23 496 173    | 12 105 104           |
| Malling & Co Markets AS                | 1 000 000    | 70,0 %    | 6 621 454     | 35 514 063    | 10 725 613           |
| Malling & Co Property Partners AS      | 70 211       | 61,0 %    | 29 655 268    | 40 780 115    | 25 542 042           |
| Malling & Co Research and Valuation AS | 250 000      | 80,0 %    | 200 000       | 2 127 728     | 1 729 878            |
| Malling & Co Vågen AS                  | 1 250 000    | 51,0 %    | 2 397 000     | 585 295       | 2 493 542            |
| Sum                                    |              |           | 40 406 323    |               |                      |

| Øvrige konsern- / datterselskap:            | Aksjekapital | Eierandel | Bokført verdi | Resultat 2021 | Egenkapital 31.12.21 |
|---|--------------|-----------|---------------|---------------|----------------------|
| Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo | 550 000      | 75,0 %    | 7 762 500     | 26 615 809    | 8 366 490            |
| Malling & Co Drammen AS, Drammen            | 1 767 000    | 83,0 %    | 3 317 085     | 5 791 533     | 4 552 493            |
| Malling & Co Drift AS, Oslo                 | 100 000      | 100,0 %   | 290 483       | 20 319        | 1 406 323            |
| Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo         | 100 000      | 100,0 %   | 110 000       | 4 366 091     | 3 580 188            |
| Malling & Co Eiendomsutvikling AS           | 1 057 500    | 90,3 %    | 24 885 182    | 12 165 054    | 9 744 717            |
| Malling & Co Forvaltning AS, Oslo           | 429 500      | 100,0 %   | 429 500       | 13 653 819    | 8 979 286            |
| Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo       | 100 000      | 100,0 %   | 100 000       | 23 185 684    | 5 239 671            |
| Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo   | 100 000      | 76,0 %    | 4 620 556     | 3 527 322     | 3 885 950            |
| Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo        | 500 000      | 75,0 %    | 13 129 062    | 12 126 639    | 8 071 747            |
| Malling & Co Residential AS                 | 110 000      | 100,0 %   | 110 000       | -157 642      | -47 642              |
| Malling & Co Technology AS, Oslo            | 500 000      | 92,0 %    | 690 000       | 53 545        | 710 808              |
| Sum   |              |           | 55 444 368    |               |                      |

SISLWYCS9-HK188WKCH5



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### NOTE 7 - AKSJER - FORTS.

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

|  | Eierandel | Bokført verdi |
|--|-----------|---------------|
| Anvil Asset Advisors AS (1)            | 25,0 %    | 8 483 622     |
| Malling & Co Eiendomsfond AS, Oslo (2) | 100,0 %   | 1 030 000     |
| Nordica Property AS (3)                | 33,3 %    | 100 000       |
| Romerike Næring AS (4)                 | 15,0 %    | 6 375 000     |
| Zpot AS (5)                            | 39,9 %    | 1 895 250     |
| Zvip AS (5)                            | 42,5 %    | 648 750       |

#### Finansielle omløpsmidler:

|                                  | Aksjekapital | Eierandel | Bokført verdi |
|----------------------------------|--------------|-----------|---------------|
| MCPF Project 23 AS               | 30 000       | 100 %     | 30 000        |
| MCPD Project 37 AS               | 30 000       | 100 %     | 30 000        |
| MCPD Project 38 AS               | 30 000       | 100 %     | 30 000        |
| MCPD Project 37 AS               | 30 000       | 100 %     | 30 000        |
| MCPD Project 38 AS               | 30 000       | 100 %     | 30 000        |
| Sum finansielle omløpsmidler (3) |              |           | 150 000       |

1) Aksjene eies Eiendomshuset Malling & Co AS.

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

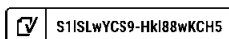
3) Aksjene eies Malling & Co Property Partners AS.

4) Aksjene eies av Malling & Co Eiendomsutvikling AS.

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

### NOTE 8 - LÅN

Selskapet utlån er delvis sikret med pant i aksjer. Av konsernets utestående pr. 31.12.21 på mNOK 35,4 forfaller mNOK 34,7 etter 12 måneder og mNOK 34,3 etter 5 år.





## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2021

### NOTE 9 - MORSELSKAPETS LÅN TIL OG ANDRE FORDRINGER PÅ / GJELD TIL DATTERSELSKAP

#### Langsiktig lån:

Morselskapet har ydet MNOK 47,8 i langsiktige lån til ulike datterselskap. Lånene forrentes på markedsmessige betingelser og nedbetales når datterselskapenes likviditet gir rom for det.

#### Kortsiktige fordringer:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Til gode utbytte og konsernbidrag                           | 64 942 019        |
| Opptjente konserninterne honorar / utlegg for datterselskap | 667 050           |
| Konserninterne kundefordringer                              | 54 364            |
| Sum kortsiktige fordringer                                  | <u>65 663 433</u> |

#### Kortsiktig gjeld:

|  |                  |
|--|------------------|
| Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap | 1 192 272        |
| Konsernintern leverandørgjeld                                    | 52 663           |
| Sum kortsiktig gjeld   | <u>1 244 935</u> |

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

### NOTE 10 - BANKINNSKUDD / BUNDNE MIDLER

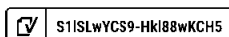
| Bankinnskudd            | Mor               | Konsern            |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Skattetrekkskonti       | 367 447           | 7 923 103          |
| Disponible bankinnskudd | 10 760 066        | 211 082 556        |
| Sum bankinnskudd        | <u>11 127 513</u> | <u>219 005 659</u> |

Konsernet har videre kr. 110,7 mill. inntående på ulike klientkontoer. Disse innskuddene er ført netto mot klientansvar og inngår ikke i sum bankinnskudd.

### NOTE 11 - AKSJEKAPITAL OG AKSJEIERE

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

| Eier:            | Tilknytning til konsernet:                  | Aksjekapital     | Eierandel      |
|------------------|---|------------------|----------------|
| Thune Eiendom AS | Selskapet er indir. deleid av styrets leder | 235 000          | 23,5 %         |
| Petima Invest AS | Selskapet eies av styrets leder             | 180 000          | 18,0 %         |
| Andma Invest AS  |   | 180 000          | 18,0 %         |
| Moma Invest AS   |   | 180 000          | 18,0 %         |
| Boan Invest AS   | Selskapet eies av adm.dir.                  | 100 000          | 10,0 %         |
| Herud, Marius    | Partner/rådgiver og styremedlem             | 50 000           | 5,0 %          |
| Nextor AS        | Selskapet eies av finansdirektør            | 50 000           | 5,0 %          |
| Kadi Invest AS   |   | 25 000           | 2,5 %          |
| Sum              |   | <u>1 000 000</u> | <u>100,0 %</u> |





## Eiendomshuset Malling &amp; Co AS

## Kontantstrømsanalyse

|  | Mor<br>2021        | Mor<br>2020        | Konsern<br>2021    | Konsern<br>2020    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  |                    |                    |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad   | 95 827 313         | 86 021 538         | 169 882 570        | 129 317 336        |
| Periodens betalte skatt  | 0                  | -334 414           | -23 821 635        | -18 406 008        |
| Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler   | -35 110 364        | -1 125 600         | -18 126 334        | -1 808 536         |
| Ordinære avskrivninger   | 1 553 954          | 1 919 107          | 3 468 015          | 3 603 584          |
| Avgang / utrangering driftsmidler  | 0                  | 0                  | 163 840            | 20 823             |
| Nedskrivning anleggsmidler   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Endring i varelager  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Endring i kundefordringer  | 268 480            | -263 961           | -15 375 425        | -47 608 799        |
| Endring i leverandørgjeld  | 482 459            | -2 749 367         | 4 931 260          | -5 780 538         |
| Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-<br>/utbetalinger i pensjonsordninger | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Effekt av valutakursendringer  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter  | 0                  | 0                  | 1 895 582          | 836 791            |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>                                      | <b>63 021 842</b>  | <b>83 467 303</b>  | <b>123 017 873</b> | <b>60 174 653</b>  |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |                    |                    |                    |                    |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler  | 0                  | 0                  | 24 619             | 0                  |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler   | -268 861           | -77 986            | -3 642 613         | -2 447 271         |
| Vederlag salg av aksjer og andeler   | 36 561 047         | 1 175 600          | 22 949 952         | 2 418 536          |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler   | -41 385 595        | 0                  | -47 821 222        | -11 986 400        |
| 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>-5 093 409</b>  | <b>1 097 614</b>   | <b>-28 489 264</b> | <b>-12 015 135</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |                    |                    |                    |                    |
| Endring andre langsiktige fordringer   | -9 493 437         | -1 112 040         | -9 964 845         | -1 757 032         |
| Endring annen langsiktig gjeld   | 13 000 000         | 0                  | 12 756 055         | 243 945            |
| Endring kortsiktige fordringer   | 163 512            | 2 074 445          | -8 152 616         | -38 468 518        |
| Endring langsiktig fordringer på konsernselskap  | -20 642 606        | -5 068 101         | 0                  | 0                  |
| Endring langsiktig gjeld til konsernselskap  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Endring kortsiktig gjeld   | 951 443            | 4 334              | 35 803 697         | 51 034 263         |
| Endring i konsernmellomværender inkludert netto<br>betaling av konsernbidrag                 | -12 059 159        | -48 752 044        | 0                  | 0                  |
| Innbetalinger av egenkapital   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Tilbakebetalinger av egenkapital   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Utbetalinger av utbytte  | -50 000 000        | -25 000 000        | -82 245 987        | -42 872 994        |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                                       | <b>-78 080 247</b> | <b>-77 853 406</b> | <b>-51 803 696</b> | <b>-31 820 335</b> |
| <b>Netto endring i bankinnskudd m.v.</b>   | <b>-20 151 814</b> | <b>6 711 510</b>   | <b>42 724 913</b>  | <b>16 339 183</b>  |
| <b>Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.</b>  | <b>31 279 327</b>  | <b>24 567 817</b>  | <b>176 280 746</b> | <b>159 941 563</b> |
| <b>Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.</b>  | <b>11 127 513</b>  | <b>31 279 327</b>  | <b>219 005 659</b> | <b>176 280 746</b> |
| <b>Endring</b>   | <b>-20 151 814</b> | <b>6 711 510</b>   | <b>42 724 913</b>  | <b>16 339 183</b>  |



COMPLETED BY ALL:  
04.05.2022 10:29

SENT BY OWNER:  
Tor-Arne Utgård · 03.05.2022 12:43

DOCUMENT ID:  
Hkl88wKCH5

ENVELOPE ID:  
S1LSLwYCS9-Hkl88wKCH5

## Document history

DOCUMENT NAME:  
2021\_EMC\_konsernregnskap.pdf  
14 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2021\_EMC\_konsernregnskap.pdf-pAdES-HJuFDt0S5.pdf  
2021\_EMC\_konsernregnskap.pdf-pAdES-S1mhvKAr9.pdf  
2021\_EMC\_konsernregnskap.pdf-pAdES-ryUjwCH9.pdf  
2021\_EMC\_konsernregnskap.pdf-pAdES-ryMV9DFCB5.pdf

### Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (OET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| Peter Tidemand Malling<br>ptm.junior@malling.no   | Signed<br>Authenticated | 03.05.2022 13:01<br>03.05.2022 13:00 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 1971/09/28)<br>IP: 84.211.236.117 |
| Anders Berggren<br>anders.berggren@malling.no     | Signed<br>Authenticated | 03.05.2022 15:39<br>03.05.2022 15:37 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 1965/05/16)<br>IP: 217.173.250.3  |
| Marius Christian Herud<br>marius.herud@malling.no | Signed<br>Authenticated | 03.05.2022 20:09<br>03.05.2022 20:08 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 1965/03/02)<br>IP: 95.128.107.128 |
| CATHRINE KILDALSEN<br>ck@malling.no               | Signed<br>Authenticated | 04.05.2022 10:29<br>04.05.2022 10:28 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 1982/01/24)<br>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.





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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

#### Konklusjon

Vi har revidert Eiendomshuset Malling & Co AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: MUJIB6-L8TQ1-B4Z06-EUCPB-DSCFT-GYNZJ



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Øyvind Hjemgård

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-04 10:51:27 UTC



Penneo document key: MUJlB6-L8TQI-B4ZO6-EUCPB-DSCFT-GYNZJ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**