



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	12.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	50 645 411	43 585 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 645 411</b>	<b>43 585 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	20 166 655	16 723 853
Ordinære avskrivninger	4	2 113 859	1 304 829
Andre driftskostnader	3	33 437 261	29 275 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 717 775</b>	<b>47 304 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 072 364</b>	<b>-3 718 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte fra investering i datterselskap		43 615 904	55 317 711
Annen renteinntekt		2 811 983	1 613 144
Annen finansinntekt		13 496	1 546 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 441 383</b>	<b>58 477 850</b>
Annen rentekostnad		0	416 804
Andre finanskostnader		773 476	129 194
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>773 476</b>	<b>545 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 667 907</b>	<b>57 931 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 595 543</b>	<b>54 213 427</b>
Skattekostnad	5	-230 061	-39 296
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	40 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	10 825 604	14 252 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	104 200	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>104 200</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	462 036	575 994
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	11 528 001	8 431 611
Anlegg under utførelse	4	0	1 198 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 990 037</b>	<b>10 205 905</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	14 558 953	14 558 953
Lån til foretak i samme konsern	9	54 393 085	45 974 960
Aksjer og andeler i andre selskap	7	14 415 836	11 118 522
Lån	8	59 973 168	58 175 738
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>143 341 042</b>	<b>129 828 173</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>155 435 279</b>	<b>140 034 078</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 864	36 540
Andre kortsiktige fordringer		1 782 777	4 749 384
Konsernfordringer	9	49 618 578	59 905 111
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 547 219</b>	<b>64 691 035</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	12 602 248	16 770 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 602 248</b>	<b>16 770 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 149 467</b>	<b>81 461 174</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</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	171 194 828	160 369 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>171 194 828</b>	<b>160 369 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>172 194 828</b>	<b>161 369 224</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	125 861
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>125 861</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		6 500 000	9 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 500 000</b>	<b>9 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 500 000</b>	<b>9 875 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 925 268	3 370 089
Betalbare skatter	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		952 063	2 213 674
Utbytte	6	30 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	369 578	1 240 191
Annen kortsiktig gjeld		6 643 009	3 426 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 889 918</b>	<b>50 250 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 389 918</b>	<b>60 126 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter	1	571 864 093	552 243 629
<b>Sum inntekter</b>		<b>571 864 093</b>	<b>552 243 629</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	380 569 650	364 580 671
Ordinære avskrivninger	4	4 920 768	3 829 837
Andre driftskostnader	3	81 245 087	75 850 482
Tap på krav		0	-128 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>466 735 505</b>	<b>444 132 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>105 128 588</b>	<b>108 111 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 031 180	4 222 627
Annen finansinntekt		2 991 192	33 213 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 022 372</b>	<b>37 435 694</b>
Annen rentekostnad		9 052	500 627
Andre finanskostnader		4 262 616	155 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 271 668</b>	<b>655 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 750 704</b>	<b>36 780 050</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 879 292</b>	<b>144 891 123</b>
Skattekostnad	5	25 575 831	25 733 513
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
Minoritetsinteresser	6	28 613 643	47 625 975
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>57 689 818</b>	<b>71 531 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	54 405 124	78 495 018



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt annen egenkapital	6	31 898 337	40 662 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	22 086 552	
Utsatt skattefordel	5	1 754 261	
Goodwill	4	3 924 595	3 924 595
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 765 408</b>	<b>3 924 595</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	4 020 506	4 437 018
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	21 164 367	18 108 462
Anlegg under utførelse	4	3 920 662	2 146 317
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 105 535</b>	<b>24 691 797</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler i andre selskap	7	49 251 132	46 044 864
Lån	8	60 774 483	58 749 219
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>110 025 615</b>	<b>104 794 083</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>166 896 558</b>	<b>133 410 475</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150 102 593	94 067 798
Andre kortsiktige fordringer		63 924 298	73 000 023
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 026 891</b>	<b>167 067 821</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer	7	90 000	90 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	213 966 189	250 625 724
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>213 966 189</b>	<b>250 625 724</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		428 083 080	417 783 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</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	222 529 159	194 374 318
Minoritetsinteresser	6	46 007 871	33 662 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>268 537 030</b>	<b>228 036 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>269 537 030</b>	<b>229 036 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	1 052 687
Avsetning for andre forpliktelser		2 004 297	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 004 297</b>	<b>1 052 687</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		12 366 669	9 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 366 669</b>	<b>9 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 370 966</b>	<b>10 802 687</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 986 918	15 631 076
Betalbare skatter	5	25 787 572	25 374 598
Skyldige offentlige avgifter		46 442 189	70 298 595
Utbytte	6	54 405 124	78 495 019
Annen kortsiktig gjeld		169 449 839	121 555 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>311 071 642</b>	<b>311 354 495</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		325 442 608	322 157 182
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485870

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 12.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	50 645 411	43 585 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 645 411</b>	<b>43 585 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	20 166 655	16 723 853
Ordinære avskrivninger	4	2 113 859	1 304 829
Andre driftskostnader	3	33 437 261	29 275 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 717 775</b>	<b>47 304 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 072 364</b>	<b>-3 718 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte fra investering i datterselskap			
Annen renteinntekt		43 615 904	55 317 711
Annen finansinntekt		2 811 983	1 613 144
		13 496	1 546 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 441 383</b>	<b>58 477 850</b>
Annen rentekostnad		0	416 804
Andre finanskostnader		773 476	129 194
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>773 476</b>	<b>545 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 667 907</b>	<b>57 931 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	40 595 543	54 213 427
		-230 061	-39 296
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	40 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	10 825 604	14 252 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	104 200	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>104 200</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	462 036	575 994
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	11 528 001	8 431 611
Anlegg under utførelse	4	0	1 198 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 990 037</b>	<b>10 205 905</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	14 558 953	14 558 953
Lån til foretak i samme konsern	9	54 393 085	45 974 960
Aksjer og andeler i andre selskap	7	14 415 836	11 118 522
Lån	8	59 973 168	58 175 738
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>143 341 042</b>	<b>129 828 173</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>155 435 279</b>	<b>140 034 078</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 864	36 540
Andre kortsiktige fordringer		1 782 777	4 749 384
Konsernfordringer	9	49 618 578	59 905 111
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 547 219</b>	<b>64 691 035</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	12 602 248	16 770 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 602 248</b>	<b>16 770 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 149 467</b>	<b>81 461 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</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	171 194 828	160 369 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>171 194 828</b>	<b>160 369 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>172 194 828</b>	<b>161 369 224</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	125 861
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>125 861</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		6 500 000	9 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 500 000</b>	<b>9 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 500 000</b>	<b>9 875 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 925 268	3 370 089
Betalbare skatter	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		952 063	2 213 674
Utbytte	6	30 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	369 578	1 240 191
Annen kortsiktig gjeld		6 643 009	3 426 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 889 918</b>	<b>50 250 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 389 918</b>	<b>60 126 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter	1	571 864 093	552 243 629
<b>Sum inntekter</b>		<b>571 864 093</b>	<b>552 243 629</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	380 569 650	364 580 671
Ordinære avskrivninger	4	4 920 768	3 829 837
Andre driftskostnader	3	81 245 087	75 850 482
Tap på krav		0	-128 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>466 735 505</b>	<b>444 132 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>105 128 588</b>	<b>108 111 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 031 180	4 222 627
Annen finansinntekt		2 991 192	33 213 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 022 372</b>	<b>37 435 694</b>
Annen rentekostnad		9 052	500 627
Andre finanskostnader		4 262 616	155 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 271 668</b>	<b>655 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 750 704</b>	<b>36 780 050</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 879 292</b>	<b>144 891 123</b>
Skattekostnad	5	25 575 831	25 733 513
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
Minoritetsinteresser	6	28 613 643	47 625 975
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>57 689 818</b>	<b>71 531 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	54 405 124	78 495 018
Avsatt annen egenkapital	6	31 898 337	40 662 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	22 086 552	
Utsatt skattefordel	5	1 754 261	
Goodwill	4	3 924 595	3 924 595
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 765 408</b>	<b>3 924 595</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Transportmidler	4	4 020 506	4 437 018
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	21 164 367	18 108 462
Anlegg under utførelse	4	3 920 662	2 146 317
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 105 535</b>	<b>24 691 797</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler i andre selskap	7	49 251 132	46 044 864
Lån	8	60 774 483	58 749 219
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>110 025 615</b>	<b>104 794 083</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>166 896 558</b>	<b>133 410 475</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150 102 593	94 067 798
Andre kortsiktige fordringer		63 924 298	73 000 023
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 026 891</b>	<b>167 067 821</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer	7	90 000	90 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	213 966 189	250 625 724
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>213 966 189</b>	<b>250 625 724</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>428 083 080</b>	<b>417 783 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</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	222 529 159	194 374 318
Minoritetsinteresser	6	46 007 871	33 662 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>268 537 030</b>	<b>228 036 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>269 537 030</b>	<b>229 036 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	1 052 687
Avsetning for andre forpliktelses		2 004 297	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 004 297</b>	<b>1 052 687</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		12 366 669	9 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 366 669</b>	<b>9 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 370 966</b>	<b>10 802 687</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 986 918	15 631 076
Betalbare skatter	5	25 787 572	25 374 598
Skyldige offentlige avgifter		46 442 189	70 298 595
Utbytte	6	54 405 124	78 495 019
Annen kortsiktig gjeld		169 449 839	121 555 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>311 071 642</b>	<b>311 354 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>325 442 608</b>	<b>322 157 182</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</b>



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- 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-/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. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Kontantstrømsanalyse Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Lønn og ytelser

Note

2

Ytelser til ledende personer

Note

Ytelser til revisjon

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

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

10.00

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>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Organisasjonsnr: 984 955 189  
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Generelt Års- og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, noteopplysninger og kontantstrømoppstilling og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskaps- og vurderingsprinsipper Konsern Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- 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 bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger foretas med avskrivningssats 10% - 33,3% årlig for goodwill, biler, kontormaskiner, inventar mv. Omløpsmidler / anleggsmidler Eiendeler som er bestemt for varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er oppført som omløpsmidler. Omløpsmidler er oppført til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Valuta Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter i utenlandsk valuta måles til historisk kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Kontantstrømsanalyse Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.





# Eiendomshuset Malling & Co AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2023

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 2023

### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapet har sitt hovedkontor i Oslo, og virksomheten til konsernet er knyttet til forvaltning, drift, prosjektledelse, rådgivning, syndikering, kjøp/salg og utleie av næringseiendom i Norge. Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo, Drammen, Stavanger, Bergen og Tønsberg.

### **Selskapets utvikling, resultat og markedsrisiko**

En del av konsernets virksomhet er transaksjons- og prosjektrettet. Inntekter og resultat blir påvirket av den generelle økonomiske utviklingen i Norge og internasjonalt. Et vedvarende høyt inflasjonsnivå og høyt rentenivå er heller ikke gunstig for deler av konsernets virksomhet. 2023 var preget av stigende renter noe som påvirket aktiviteten i den transaksjonsrelaterte virksomheten negativt.

I 2023 gikk konsernets omsetning opp med 3,6 % til kr. 571,9 mill., driftsresultatet ned med 2,7 % til kr. 105,1 mill. og resultatet etter skatt ned med 27,6 % til kr. 86,3 mill. Veksten i omsetning skyldes vekst i den forvaltningsrettede delen av konsernets virksomhet som mer enn oppveide nedgang i den transaksjonsrelaterte virksomheten. Nedgangen i driftsresultatet skyldes lavere driftsmargin på den delen av konsernets virksomhetsområder som økte omsetningen relativt til de områder med omsetningsnedgang. Tilbakegangen i resultat etter skatt skyldes at det i 2022 var høye netto finansposter relatert til suksesshonorarer. Morselskapets omsetning steg i 2023 med 16,2% til 50,6 mill., mens resultat etter skatt gikk ned fra kr. 54,3 mill. til kr. 40,8 mill. som følge av nedgang i datterselskapers samlede resultat og utbytteutbetaling.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr. 62,6 mill. i 2023 (ned fra kr. 121,9 mill. i 2022) og kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var negativ med kr. 36,7 mill. (mot positiv på kr. 31,6 mill. i 2022). Konsernets likviditetsbeholdning var pr. utløp av 2023 kr. 214 mill. og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. For morselskapet var tilsvarende kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 kr. 56,5 mill. (opp fra kr. 56,2 mill. i 2022) og kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var negativ med kr. 4,2 mill. (mot positiv på kr. 5,6 mill. i 2022). Morselskapets likviditetsbeholdning var pr. utløp av 2023 på kr. 12,6 mill. Morselskapet og konsernet har netto investert i aksjer og driftsmidler på henholdsvis kr. 7,2 mill. og kr. 21,4 mill. i 2023. Investeringene er finansiert med egenkapital.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr. 594,6 mill. sammenlignet med kr. 551,2 mill. året før og egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 45,3 %, sammenlignet med 41,5 % pr. 31.12.2022.

Styret vurderer markedsutsiktene for 2024 som moderat gode for store deler av konsernets virksomhet. Det forventes at rentetoppen er nådd og at aktiviteten i de transaksjonsrettede deler av virksomheten forventes å ta seg opp gjennom året.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt med denne forutsetningen. Det har ikke inntruffet andre omstendigheter etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapets stilling.



## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Konsernet har i 2023 investert kr. 11,7 mill. i utvikling av software knyttet til eiendomsbransjen, men har ingen forskningsprosjekt pågående.

## **Arbeidsmiljø**

Ved årsskifte hadde morselskapet 10 og konsernet 310 ansatte og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt. Morselskapets legemeldte sykefravær var 0,4% i 2023 (ned 0,4 %-poeng), mens tilsvarende tall for konsernet var opp 0,47 %-poeng til 2,95 %.

Konsernet er en tjenesteleverandør hvilket betyr at medarbeiderne og deres kontinuerlige kompetanseutvikling og trivsel er av vesentlig betydning for selskapets resultater. Arbeidsmiljøet vurderes å være godt, noe som bekreftes av medarbeiderundersøkelser hvor konsernets medarbeidere scorer høyt på engasjement, arbeidsglede og lojalitet. Styret og ledelsen i konsernet legger stor vekt på å videreutvikle og opprettholde en sterk bedriftskultur som et ledd i dette er det etablert tre konsepter for å blant annet å utvikle medarbeidere og styrke samhold; "Malling Academy", vårt konsept for læring og utvikling, "Malling Move", vårt konsept for helse og balanse samt "Malling Social", som er vårt konsept for sosiale aktiviteter og samfunnsansvar.

Konsernet har en etablert rutine for HMS-arbeidet med et felles Arbeidsmiljøutvalg og til sammen 9 verneombud som til sammen representerer virksomhetens ulike lokasjoner og divisjoner. Konsernet har i hovedsak kontormedarbeidere hvor faren for skader er lav, mens risikoen for skader er noe høyere for den del av de ansatte som jobber i konsernets driftsorganisasjon. I 2023 er det meldt om tre mindre skadetilfeller mot to i 2022. Konsernets ansatte som er ute på byggene til virksomhetens oppdragsgivere, er ivaretatt med nødvendig og foreskrevet verneutstyr. I tillegg er de ansatte kurset og sertifisert innen HMS og annet lovpålagt opplæring for å kunne virke i de respektive rollene. I tillegg er det utpekt egne brannansvarlige, og det gjennomføres månedlig opplæring i brannvernrutiner for alle nyansatte i selskapet. Det finnes hjertestartere på alle lokasjoner og det er alltid en gruppe ansatte og ledere som har gjennomgått førstehjelpskurs inkludert bruk av hjertestartere.

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

## **Likestilling og ikke diskriminering**

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

Styret består av tre menn og en kvinne. Kvinneandelen i morselskapet er 60,0 %. Kvinneandelen i konsernet har vært moderat stigende i de senere år, og økte med 1,2 %-poeng til 31,6 % i 2023. Selskapet påvirker likestilling og mangfold gjennom både ansettelse, kompetanseutvikling og karriereutvikling. Målsetting er å sørge for en balansert kjønnsfordeling i alle ledd av virksomheten, og spesielt øke andelen kvinner i ledende stillinger. Antall kvinner i ledende stillinger i konsernet økte med 6,6 %-poeng til 36,6 % i 2023. I virksomhetens rekrutteringsprosesser fokuseres det på å sikre at våre medarbeidere speiler befolkningen i samfunnet.

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



## Grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Selskapet er opptatt av å ta samfunnsansvar både i egen virksomhet og overfor våre leverandører, hvor grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er i fokus. Dette er også nedfelt i våre etiske retningslinjer internt og for leverandører. I virksomheten er det ikke, og har aldri eksistert, noe form for tvangsarbeid eller barnearbeid, og alle konsernets ansatte har anledning til å fagorganisere seg dersom de ønsker. Selskapet opptrer i henhold til norsk lov og god forretningsetikk, samt i henhold til våre verdier: *positiv, pålitelig og profesjonell*. Dette krever vi av oss selv, så vel som av våre leverandører og øvrige samarbeidspartnere. Aktsomhetsvurderinger og rapportering for regnskapsåret 2023 i henhold til Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen 30. juni 2024. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside: [www.malling.no](http://www.malling.no).

## Ytre miljø

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

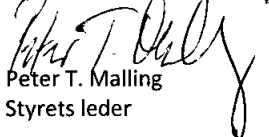
## CSRD

Virksomheten skal rapportere etter det nye CSRD-direktivet for første gang for regnskapsåret 2025. Forberedelser til denne rapportering er igangsatt, i første omgang gjennom å utføre en dobbelt vesentlighetsanalyse.

## Styreansvarsforsikring

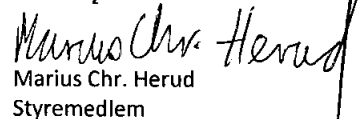
Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret og ledende ansatte med en forsikringssum på NOK 100 mill.

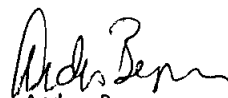
Oslo, den 8.4.2024

  
Peter T. Malling  
Styrets leder

  
Fredrik T. Sommerfeldt  
Styremedlem

  
Cathrine Kildalsen  
Styremedlem

  
Marius Chr. Herud  
Styremedlem

  
Anders Berggren  
Adm.dir.



## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Resultatregnskap

	Noter	Mor 2023	Mor 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
<b>INNETEKTER</b>					
Driftsinntekter	1	50 645 411	43 585 657	571 864 093	552 243 629
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>50 645 411</b>	<b>43 585 657</b>	<b>571 864 093</b>	<b>552 243 629</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	20 166 655	16 723 853	380 569 650	364 580 671
Andre driftskostnader	3	33 437 261	29 275 400	81 245 087	75 850 482
Av- og nedskrivninger	4	2 113 859	1 304 829	4 920 768	3 829 837
Tap på krav		0	0	0	-128 434
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>55 717 775</b>	<b>47 304 082</b>	<b>466 735 505</b>	<b>444 132 556</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 072 364</b>	<b>-3 718 425</b>	<b>105 128 588</b>	<b>108 111 073</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekter		2 811 983	1 613 144	8 031 180	4 222 627
Andre finansinntekter		43 629 400	56 864 706	2 991 192	33 213 067
Rentekostnader		-680 494	-416 804	-689 545	-500 627
Andre finanskostnader		-92 982	-129 194	-3 582 122	-155 017
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>45 667 907</b>	<b>57 931 852</b>	<b>6 750 704</b>	<b>36 780 050</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>40 595 543</b>	<b>54 213 427</b>	<b>111 879 292</b>	<b>144 891 123</b>
Skattekostnad	5	-230 061	-39 296	25 575 831	25 733 513
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>	<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
<b>Årets resultat henføres:</b>					
Morselskapet	6	40 825 604	54 252 723	57 689 818	71 531 635
Minoritetsinteresser	6	0	0	28 613 643	47 625 975
<b>Sum</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>	<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>
<b>Overføringer:</b>					
Utbytte	6	30 000 000	40 000 000	54 405 124	78 495 018
Avsatt annen egenkapital	6	10 825 604	14 252 723	31 898 337	40 662 592
<b>Sum overføringer</b>		<b>40 825 604</b>	<b>54 252 723</b>	<b>86 303 461</b>	<b>119 157 610</b>



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

EIENDELER	Noter	Mor	Mor	Konsern	Konsern
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Konsesjoner, patenter o.l.	4	0	0	22 086 552	0
Utsatt skattefordel	5	104 200	0	1 754 261	0
Goodwill	4	0	0	3 924 595	3 924 595
Sum immaterielle eiendeler		104 200	0	27 765 408	3 924 595
<b>Varige driftsmidler</b>					
Anlegg under utførelse	4	0	1 198 300	3 920 662	2 146 317
Transportmidler	4	462 036	575 994	4 020 506	4 437 018
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	11 528 001	8 431 611	21 164 367	18 108 462
Sum varige driftsmidler		11 990 037	10 205 905	29 105 535	24 691 797
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Aksjer i datterselskap	7	14 558 953	14 558 953	0	0
Lån	8	59 973 168	58 175 738	60 774 483	58 749 219
Lån til selskap i samme konsern	9	54 393 085	45 974 960	0	0
Aksjer og andeler i andre selskap	7	14 415 836	11 118 522	49 251 132	46 044 864
Sum finansielle anleggsmidler		143 341 042	129 828 173	110 025 615	104 794 083
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>155 435 279</b>	<b>140 034 078</b>	<b>166 896 558</b>	<b>133 410 475</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer		145 864	36 540	150 102 593	94 067 798
Fordringer på konsernselskap	9	49 618 578	59 905 111	0	0
Andre kortsiktige fordringer		1 782 777	4 749 384	63 924 298	73 000 023
Sum fordringer		51 547 219	64 691 035	214 026 891	167 067 821
<b>Finansielle omløpsmidler</b>					
Andre aksjer	7	0	0	90 000	90 000
Sum finansielle omløpsmidler		0	0	90 000	90 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>					
Bankinnskudd	10	12 602 248	16 770 139	213 966 189	250 625 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 602 248	16 770 139	213 966 189	250 625 724
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>64 149 467</b>	<b>81 461 174</b>	<b>428 083 080</b>	<b>417 783 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</b>	<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</b>



## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Balanse

		Mor	Mor	Konsern	Konsern
GJELD OG EGENKAPITAL	Noter	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<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	171 194 828	160 369 224	222 529 159	194 374 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>171 194 828</b>	<b>160 369 224</b>	<b>222 529 159</b>	<b>194 374 318</b>
<b>Sum EK morselskapets aksjonærer</b>		<b>172 194 828</b>	<b>161 369 224</b>	<b>223 529 159</b>	<b>195 374 318</b>
Minoritetsinteresser	6	0	0	46 007 871	33 662 520
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>172 194 828</b>	<b>161 369 224</b>	<b>269 537 030</b>	<b>229 036 838</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Utsatt skatt	5	0	125 861	0	1 052 687
Avsetning for andre forpliktelser		0	0	2 004 297	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	125 861	2 004 297	1 052 687
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Annen langsiktig gjeld		6 500 000	9 750 000	12 366 669	9 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 500 000	9 750 000	12 366 669	9 750 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Leverandørgjeld		2 925 268	3 370 089	14 986 918	15 631 076
Betalbare skatter	5	0	0	25 787 572	25 374 598
Skyldige offentlig avgifter		952 063	2 213 674	46 442 189	70 298 595
Avsatt til utbytte	6	30 000 000	40 000 000	54 405 124	78 495 019
Gjeld til konsernselskap	9	369 578	1 240 191	0	0
Annen kortsiktig gjeld		6 643 009	3 426 213	169 449 839	121 555 207
Sum kortsiktig gjeld		40 889 918	50 250 167	311 071 642	311 354 495
<b>SUM GJELD</b>		<b>47 389 918</b>	<b>60 126 028</b>	<b>325 442 608</b>	<b>322 157 182</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>219 584 746</b>	<b>221 495 252</b>	<b>594 979 638</b>	<b>551 194 020</b>



**Eiendomshuset Malling & Co AS**

Balanse

Oslo, den 8.4.2024

Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling  
Styrets leder

Fredrik T. Sommerfeldt  
Styremedlem

Cathrine Kildalsen  
Styremedlem

Marius Chr. Herud  
Styremedlem

Anders Berggren  
Adm.dir.



## Eiendomshuset Malling &amp; Co AS

## Kontantstrømsanalyse

	Mor 2023	Mor 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
Resultat før skattekostnad	40 595 543	54 213 427	111 879 292	144 891 123
Periodens betalte skatt	0	-91 638	-25 374 598	-33 274 533
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	0	-521 869	-1 511 219	-24 336 185
Ordinære avskrivninger	2 113 859	1 304 829	4 920 768	3 829 837
Avgang / utrangering driftsmidler	0	292 354	337 818	292 354
Nedskrivning anleggsmidler	0	0	1 623 978	0
Endring i varelager	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	-109 324	-36 520	-56 034 795	47 392 944
Endring i leverandørgjeld	-444 821	203 083	-644 158	-1 591 664
Endring kortsiktige fordringer	2 966 607	-2 429 008	9 075 725	24 597 488
Endring kortsiktig gjeld	1 955 185	-2 492 296	24 038 226	-40 119 711
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	9 415 920	5 753 578	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	-5 666 764	228 288
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>56 492 969</b>	<b>56 195 940</b>	<b>62 644 273</b>	<b>121 909 941</b>
Utbetalinger av utbytte	-40 000 000	-40 000 000	-78 495 019	-83 918 554
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter etter utbetaling av utbytte</b>	<b>16 492 969</b>	<b>16 195 940</b>	<b>-15 850 746</b>	<b>37 991 387</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 897 991	-8 966 189	-9 334 506	-14 925 031
Vederlag salg av aksjer og andeler	0	27 135 778	2 936 631	58 115 270
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-3 297 314	-3 395 439	-15 002 319	-22 946 734
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>-7 195 305</b>	<b>14 774 150</b>	<b>-21 400 194</b>	<b>20 243 505</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
Endring andre langsiktige fordringer	-1 797 430	-23 907 746	-2 025 264	-23 364 827
Endring annen langsiktig gjeld	-3 250 000	-3 250 000	2 616 669	-3 250 000
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	-8 418 125	1 830 282	0	0
Endring langsiktig gjeld til konsernselskap	0	0	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-13 465 555</b>	<b>-25 327 464</b>	<b>591 405</b>	<b>-26 614 827</b>
<b>Netto endring i bankinnskudd m.v.</b>	<b>-4 167 891</b>	<b>5 642 626</b>	<b>-36 659 535</b>	<b>31 620 065</b>
<b>Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.</b>	<b>16 770 139</b>	<b>11 127 513</b>	<b>250 625 724</b>	<b>219 005 659</b>
<b>Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.</b>	<b>12 602 248</b>	<b>16 770 139</b>	<b>213 966 189</b>	<b>250 625 724</b>
<b>Endring</b>	<b>-4 167 891</b>	<b>5 642 626</b>	<b>-36 659 535</b>	<b>31 620 065</b>



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2023

### REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

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

#### Regnskaps- og vurderingsprinsipper

##### Konsern

Konsernet består av morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS, samt 21 direkte og indirekte eide datterselskap - ref. note 7. Konsernets virksomhet består i hovedsak av å levere forvaltnings- 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-/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 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER - FORTS.

##### Fordringer

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

##### Skatter

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

##### Kontantstrømsanalyse

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

#### NOTE 1 - DRIFTSINNETEKTER

Selskapet inntekter fordeler seg på følgende segmenter i 2023 (mNOK) og i all vesentlighet kommer omsetningen til både morselskapet og konsernet fra region Stor-Oslo.

	Mor	Andel	Konsern	Andel
Inntekter forvaltningstjenster m.v.	1,3	3 %	362,3	63 %
Inntekter meglertjenester m.v.	-	0 %	209,6	37 %
Konserntjenester m.v. til datterselskaper	49,3	97 %	-	0 %
Sum	50,6	100 %	571,9	100 %

Konsernet har i 2023 mottatt 0,4 mill. i skattefunnmidler knyttet til FOU prosjekter og forventer å motta ca. 1,5 mill. i 2024. Konsernets FOU prosjekter er i all hovedsak knyttet til programvareutvikling.

#### NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER

	Mor 2023	Mor 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Lønn m.v.	14 887 906	12 255 616	300 551 953	291 180 567
Folketrygdavgift	2 720 026	1 897 109	50 692 081	45 036 422
Pensjonskostnader	737 547	194 871	18 728 862	12 232 393
Andre ytelser	1 821 176	2 376 257	10 596 754	16 131 290
Sum lønn- og personalkostnader	20 166 655	16 723 853	380 569 650	364 580 671

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 2.853.550 i 2023 og øvrige innberetningspliktige ytelser kr. 216.943. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning. Innbetalt premie utgjør kr. 85.644. Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale men har ikke noen særskilt avtale ved opphør eller endring av stilling.

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



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

	Mor	Konsern
Antall ansatte	10	310

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

#### I posten andre driftskostnader inngår:

	Mor	Konsern
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	393 949	1 918 802
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand	0	213 818
Sum	393 949	2 132 620

### NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER OG GOODWILL

#### Varige driftsmidler - mor:

	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	1 198 364	14 126 831	1 198 300	16 523 495
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-622 370	-5 695 220	0	-6 317 590
Bokført verdi pr. 1.1.	575 994	8 431 611	1 198 300	10 205 905
Årets tilgang	0	5 096 292	0	5 096 292
Årets avgang	0	0	-1 198 300	-1 198 300
Årets avskrivning	-113 958	-1 999 902	0	-2 113 859
Bokført verdi 31.12.	462 036	11 528 001	0	11 990 037

Økonomisk levetid

8 år      3-10 år

#### Immaterielle anleggsmidler - konsern:

	Konsesjoner, patenter o.l.	Merverdi på konsesjoner, patenter o.l.	Goodwill	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	0	0	3 924 595	3 924 595
Bokført verdi pr. 1.1.	0	0	3 924 595	3 924 595
Årets tilgang	18 040 908	4 102 859	0	22 143 767
Årets avskrivning	-44 850	-12 365	0	-57 215
Bokført verdi 31.12.	17 996 058	4 090 494	3 924 595	26 011 147

Økonomisk levetid

10 år      10 år      \*)

\*) Avskrives ikke på grunn av midlertidig eie.

#### Varige driftsmidler - konsern:

	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	7 714 743	30 064 351	2 146 317	39 925 411
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-3 277 725	-11 955 889	0	-15 233 614
Bokført verdi pr. 1.1.	4 437 018	18 108 462	2 146 317	24 691 797
Årets tilgang	853 072	6 987 689	2 972 645	10 813 406
Årets avgang	-847 010	0	-1 198 300	-2 045 310
Akk. avskrivning årets avgang	509 192	0	0	509 192
Årets avskrivning	-931 766	-3 931 786	0	-4 863 553
Bokført verdi 31.12.	4 020 506	21 164 367	3 920 662	29 105 535

Økonomisk levetid

8-10 år      3-10 år



## Eiendomshuset Malling & Co AS

### Noter til årsregnskapet 2023

#### NOTE 5 - SKATT

	<b>Mor</b>	<b>Mor</b>	
	<b>1.1.</b>	<b>31.12.</b>	<b>Endring</b>
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>			
Anleggsmidler	-104 102	1 219 854	-1 323 956
Fordringer	0	0	0
Andre forskjeller	1 690 281	1 308 477	381 804
Sum	1 586 179	2 528 331	-942 152
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 014 084	-3 001 968	1 987 884
Grunnlag for beregning utsatt skatt	572 095	-473 637	1 045 732
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (netto) basert på	125 861	-104 200	230 061
Herav utsatt skattefordel	223 098	660 433	
Herav utsatt skatt	348 959	556 233	

	<b>Konsern</b>	<b>Konsern</b>	
	<b>1.1. *)</b>	<b>31.12.</b>	<b>Endring</b>
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>			
Anleggsmidler	1 825 081	3 042 047	-1 216 966
Fordringer	-50 000	-50 000	0
Andre forskjeller	1 237 936	198 149	1 039 787
Sum	3 013 017	3 190 196	-177 179
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	366 714	-366 714
Skattemessig fremførbart underskudd	-8 651 755	-11 530 832	2 879 077
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-5 638 737	-7 973 922	2 335 185
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (netto) basert på	-1 240 521	-1 754 261	513 740
<i>*) Herav tillagt inngående balanse for årets kjøpte selskap</i>	2 293 209		
Herav utsatt skattefordel	1 903 386	2 536 783	
Herav utsatt skatt	662 865	782 522	

	<b>Mor</b>	<b>Konsern</b>
<b>Skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	40 595 543	111 879 292
Permanente forskjeller	-41 641 275	3 787 141
Endring midlertidige forskjeller	-942 152	-177 179
<b>Sum årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 987 884</b>	<b>115 489 255</b>
Netto endring fremførbart underskudd	1 987 884	3 099 700
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>118 588 954</b>

	<b>Mor</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>Grunnlag</b>	<b>Skattekostn.</b>	<b>Grunnlag</b>	<b>Skattekostn.</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	118 588 954	26 089 572
Endring utsatt skatt / skattefordel		-230 061		-513 740
Resultatført skattekostnad		-230 061		25 575 831
Betalbar skatt på årets resultat		0		26 089 572
Refundert skatt tidligere år m.v.		0		-302 000
Betalbar skatt i balansen		0		25 787 572



## Eiendomshuset Malling &amp; Co AS

Noter til årsregnskapet 2023

## NOTE 6 - EGENKAPITAL

Mor:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	160 369 224	161 369 224
Tilleggsutbytte	0	0	0
Årets resultat	0	40 825 604	40 825 604
Avsatt utbytte	0	-30 000 000	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	171 194 828	172 194 828

Konsern:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum EK morselskapets aksjonærer	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 1.1.	1 000 000	194 374 318	195 374 318	33 662 520	229 036 838
Endret minoritetsint. ved kjøp/salg aksjer	0	465 022	465 022	8 136 833	8 601 855
Årets resultat	0	57 689 818	57 689 818	28 613 643	86 303 461
Avsatt utbytte	0	-30 000 000	-30 000 000	-24 405 124	-54 405 124
Egenkapital 31.12.	1 000 000	222 529 158	223 529 159	46 007 872	269 537 030

## NOTE 7 - AKSJER

Datterselskap eiet av morselskapet:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.23
Malling & Co API AS	100 000	100,0 %	500 000	-560 829	-84 749
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,0 %	839 388	2 856 559	3 373 730
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	86,0 %	782 600	34 688 024	29 323 191
Malling & Co Markets AS	1 000 000	70,0 %	6 621 454	22 287 995	15 174 766
Malling & Co Property Partners AS	70 211	52,0 %	5 505 510	10 189 888	36 139 699
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	80,0 %	200 000	2 535 307	2 111 010
Malling & Co Venture AS	100 000	100,0 %	110 000	-180 431	-110 622
Sum			14 558 953		

Øvrige konsern- / datterselskap:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.23
Malling & Co Bergen AS	100 000	100,0 %	110 000	468 901	559 629
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	75,0 %	7 762 500	4 746 345	9 331 853
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	82,0 %	3 845 801	4 101 964	5 497 987
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,0 %	290 484	1 230 032	1 517 685
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,0 %	110 000	9 467 238	5 806 611
Malling & Co Eiendomsutvikling AS	1 057 500	83,0 %	22 435 841	13 366 141	15 779 885
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	429 500	100,0 %	429 500	17 760 433	10 477 644
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,0 %	100 000	2 392 739	5 947 056
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	75,0 %	4 749 882	7 614 895	4 783 370
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,0 %	13 215 487	14 566 872	9 167 760
Malling & Co Residential AS	110 000	100,0 %	1 240 670	426 614	530 714
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,0 %	690 000	948 026	1 089 949
Malling & Co Vågen AS	1 250 000	92,0 %	4 098 600	718 709	2 525 091
Zpot AS *	135 680	53,1 %	13 384 886	-90 325	17 407 457
Sum			72 463 651		

\*) Resultat som del av konsernet fra 20.12.2023.



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2023

### 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
Hybride Mezzanine AS (1)	10,6 %	6 372
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
Vossevangen AS (5)	10,0 %	3 638 005
Zvip AS (5)	42,5 %	648 750

#### Finansielle omløpsmidler:

	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi
MCPF Project 23 AS	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 56 AS	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 57 AS	30 000	100 %	30 000
Sum finansielle omløpsmidler (3)			90 000

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. 31.12.23 på mNOK 60,8 forfaller mNOK 0,9 mellom 12 måneder og 5 år og mNOK 59,9 etter 5 år.



## Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

#### Langsiktig lån:

Morselskapet har ydet MNOK 46,0 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	43 615 904
Opptjente konserninterne honorar / utlegg for datterselskap	4 339 837
Konserninterne kundefordringer	1 662 837
Sum kortsiktige fordringer	<u>49 618 578</u>

#### Kortsiktig gjeld:

Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap	215 605
Konsernintern leverandørgjeld	153 973
Sum kortsiktig gjeld	<u>369 578</u>

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

### NOTE 10 - BANKINNSKudd / BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd	Mor	Konsern
Skattetrekkskonti	593 874	11 033 101
Disponible bankinnskudd	12 008 374	202 933 088
Sum bankinnskudd	<u>12 602 248</u>	<u>213 966 189</u>

Konsernet har videre kr. 14,3 mill. inntestående 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
Malling Eiendom AS	Selskapet er indir. deleid av styrets leder	210 000	21,0 %
Petima Invest AS	Selskapet eies av styrets leder	180 000	18,0 %
Andma Invest AS		180 000	18,0 %
Moma Invest AS		180 000	18,0 %
Boan Invest AS	Selskapet eies av adm.dir.	100 000	10,0 %
Herud, Marius	Partner/rådgiver og styremedlem	50 000	5,0 %
Nextor AS	Selskapet eies av finansdirektør	50 000	5,0 %
Caki AS	Selskapet eies av et styremedlem	25 000	2,5 %
Kadi Invest AS	Selskapet eies av et styremedlem	25 000	2,5 %
Sum		<u>1 000 000</u>	<u>100,0 %</u>



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomshuset Malling & Co AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

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

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8SLGE-KZPEM-58345-AEG7W-Z5ENS-STHM6



# PENNEO

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

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

## Hjemgård, Øyvind

Partner

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-12 15:13:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8SLGE-KZPEM-S8345-AEG7W-Z5ENS-STHM6

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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