



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1	43 585 657	36 560 827
Sum inntekter		43 585 657	36 560 827
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	16 723 853	15 447 952
Ordinære avskrivninger	4	1 304 829	1 553 954
Andre driftskostnader	3	29 275 400	21 921 363
Sum kostnader		47 304 082	38 923 269
Driftsresultat		-3 718 425	-2 362 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra investering i datterselskap		55 317 711	62 298 609
Annen renteinntekt		1 613 144	909 406
Annen finansinntekt		1 546 995	35 114 394
Sum finansinntekter		58 477 850	98 322 409
Annen rentekostnad		416 804	10 323
Andre finanskostnader		129 194	122 331
Sum finanskostnader		545 998	132 654
Netto finans		57 931 852	98 189 755
Ordinært resultat før skattekostnad		54 213 427	95 827 313
Skattekostnad	5	-39 296	63 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 252 723	95 764 108
Årsresultat		54 252 723	95 764 108
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	40 000 000	40 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	14 252 723	55 764 108
Sum overføringer og disponeringer		54 252 723	95 764 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			0
Sum immaterielle eiendeler			0
Varige driftsmidler			
Transportmidler	4	575 994	374 096
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	8 431 611	2 462 803
Anlegg under utførelse	4	1 198 300	
Sum varige driftsmidler		10 205 905	2 836 899
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	14 558 953	40 406 323
Lån til foretak i samme konsern	9	45 974 960	47 805 242
Aksjer og andeler i andre selskap	7	11 118 522	8 489 622
Lån	8	58 175 738	34 267 992
Sum finansielle anleggsmidler		129 828 173	130 969 179
Sum anleggsmidler		140 034 078	133 806 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 540	20
Andre kortsiktige fordringer		4 749 384	2 320 376
Konsernfordringer	9	59 905 111	65 663 433
Sum fordringer		64 691 035	67 983 829
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	16 770 139	11 127 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 770 139	11 127 513
Sum omløpsmidler		81 461 174	79 111 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		221 495 252	212 917 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	6	160 369 224	146 116 501
Sum opptjent egenkapital		160 369 224	146 116 501
Sum egenkapital		161 369 224	147 116 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	125 861	165 157
Sum avsetninger for forpliktelser		125 861	165 157
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum langsiktig gjeld		9 875 861	13 165 157
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 370 089	3 167 006
Betalbare skatter	5	0	91 638
Skyldige offentlige avgifter		2 213 674	528 242
Utbytte	6	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	1 240 191	1 244 935
Annen kortsiktig gjeld		3 426 213	7 603 941
Sum kortsiktig gjeld		50 250 167	52 635 762
Sum gjeld		60 126 028	65 800 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 495 252	212 917 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	1	552 243 629	553 656 477
Sum inntekter		552 243 629	553 656 477
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	364 580 671	340 155 798
Ordinære avskrivninger	4	3 829 837	3 468 015
Andre driftskostnader	3	75 850 482	61 227 947
Tap på krav		-128 434	136 365
Sum kostnader		444 132 556	404 988 125
Driftsresultat		108 111 073	148 668 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 222 627	786 346
Annen finansinntekt		33 213 067	20 761 732
Sum finansinntekter		37 435 694	21 548 078
Annen rentekostnad		500 627	186 404
Andre finanskostnader		155 017	147 456
Sum finanskostnader		655 644	333 860
Netto finans		36 780 050	21 214 218
Ordinært resultat før skattekostnad		144 891 123	169 882 570
Skattekostnad	5	25 733 513	33 754 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		119 157 610	136 127 782
Årsresultat		119 157 610	136 127 782
Minoritetsinteresser	6	47 625 975	50 078 948
Årsresultat etter minoritetsinteresser		71 531 635	86 048 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	78 495 018	83 918 554



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt annen egenkapital	6	40 662 592	52 209 228
Sum overføringer og disponeringer		119 157 610	136 127 782



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	3 924 595	22 426 927
Sum immaterielle eiendeler		3 924 595	22 426 927
Varige driftsmidler			
Transportmidler	4	4 437 018	3 343 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	18 108 462	10 545 341
Anlegg under utførelse	4	2 146 317	
Sum varige driftsmidler		24 691 797	13 888 956
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler i andre selskap	7	46 044 864	33 384 671
Lån	8	58 749 219	35 384 392
Sum finansielle anleggsmidler		104 794 083	68 769 063
Sum anleggsmidler		133 410 475	105 084 946
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		94 067 798	141 460 742
Andre kortsiktige fordringer		73 000 023	97 597 511
Sum fordringer		167 067 821	239 058 253
Investeringer			
Andre aksjer	7	90 000	150 000
Sum investeringer		90 000	150 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	250 625 724	219 005 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 625 724	219 005 659
Sum omløpsmidler		417 783 545	458 213 912



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		551 194 020	563 298 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	6	194 374 318	159 681 118
Minoritetsinteresser	6	33 662 520	22 534 628
Sum opptjent egenkapital		228 036 838	182 215 746
Sum egenkapital		229 036 838	183 215 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 052 687	693 772
Sum avsetninger for forpliktelser		1 052 687	693 772
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 802 687	13 693 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 631 076	17 222 740
Betalbare skatter	5	25 374 598	33 274 533
Skyldige offentlige avgifter		70 298 595	41 708 436
Utbytte	6	78 495 019	83 918 554
Annen kortsiktig gjeld		121 555 207	190 265 077
Sum kortsiktig gjeld		311 354 495	366 389 340
Sum gjeld		322 157 182	380 083 112



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 194 020	563 298 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 478542

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1	43 585 657	36 560 827
Sum inntekter		43 585 657	36 560 827
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	16 723 853	15 447 952
Ordinære avskrivninger	4	1 304 829	1 553 954
Andre driftskostnader	3	29 275 400	21 921 363
Sum kostnader		47 304 082	38 923 269
Driftsresultat		-3 718 425	-2 362 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra investering i datterselskap			
Annen renteinntekt		55 317 711	62 298 609
Annen finansinntekt		1 613 144	909 406
Sum finansinntekter		58 477 850	98 322 409
Annen rentekostnad		416 804	10 323
Andre finanskostnader		129 194	122 331
Sum finanskostnader		545 998	132 654
Netto finans		57 931 852	98 189 755
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	54 213 427	95 827 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 296	63 205
Årsresultat		54 252 723	95 764 108
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	40 000 000	40 000 000
Avsatt annen egenkapital	6	14 252 723	55 764 108
Sum overføringer og disponeringer		54 252 723	95 764 108



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			0
Sum immaterielle eiendeler			0
Varige driftsmidler			
Transportmidler	4	575 994	374 096
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	8 431 611	2 462 803
Anlegg under utførelse	4	1 198 300	
Sum varige driftsmidler		10 205 905	2 836 899
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	14 558 953	40 406 323
Lån til foretak i samme konsern	9	45 974 960	47 805 242
Aksjer og andeler i andre selskap	7	11 118 522	8 489 622
Lån	8	58 175 738	34 267 992
Sum finansielle anleggsmidler		129 828 173	130 969 179
Sum anleggsmidler		140 034 078	133 806 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 540	20
Andre kortsiktige fordringer		4 749 384	2 320 376
Konsernfordringer	9	59 905 111	65 663 433
Sum fordringer		64 691 035	67 983 829
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	16 770 139	11 127 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 770 139	11 127 513
Sum omløpsmidler		81 461 174	79 111 342
SUM EIENDELER		221 495 252	212 917 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	6	160 369 224	146 116 501
Sum opptjent egenkapital		160 369 224	146 116 501
Sum egenkapital		161 369 224	147 116 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	125 861	165 157
Sum avsetninger for forpliktelseser		125 861	165 157
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum langsiktig gjeld		9 875 861	13 165 157
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 370 089	3 167 006
Betalbare skatter	5	0	91 638
Skyldige offentlige avgifter		2 213 674	528 242
Utbytte	6	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	1 240 191	1 244 935
Annen kortsiktig gjeld		3 426 213	7 603 941
Sum kortsiktig gjeld		50 250 167	52 635 762
Sum gjeld		60 126 028	65 800 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 495 252	212 917 420



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	1	552 243 629	553 656 477
Sum inntekter		552 243 629	553 656 477
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	364 580 671	340 155 798
Ordinære avskrivninger	4	3 829 837	3 468 015
Andre driftskostnader	3	75 850 482	61 227 947
Tap på krav		-128 434	136 365
Sum kostnader		444 132 556	404 988 125
Driftsresultat		108 111 073	148 668 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 222 627	786 346
Annen finansinntekt		33 213 067	20 761 732
Sum finansinntekter		37 435 694	21 548 078
Annen rentekostnad		500 627	186 404
Andre finanskostnader		155 017	147 456
Sum finanskostnader		655 644	333 860
Netto finans		36 780 050	21 214 218
Ordinært resultat før skattekostnad		144 891 123	169 882 570
Skattekostnad	5	25 733 513	33 754 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		119 157 610	136 127 782
Årsresultat		119 157 610	136 127 782
Minoritetsinteresser	6	47 625 975	50 078 948
Årsresultat etter minoritetsinteresser		71 531 635	86 048 834
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	78 495 018	83 918 554
Avsatt annen egenkapital	6	40 662 592	52 209 228
Sum overføringer og disponeringer		119 157 610	136 127 782



Organisasjonsnr: 984 955 189
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	3 924 595	22 426 927
Sum immaterielle eiendeler		3 924 595	22 426 927
Varige driftsmidler			
Transportmidler	4	4 437 018	3 343 615
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	18 108 462	10 545 341
Anlegg under utførelse	4	2 146 317	
Sum varige driftsmidler		24 691 797	13 888 956
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler i andre selskap	7	46 044 864	33 384 671
Lån	8	58 749 219	35 384 392
Sum finansielle anleggsmidler		104 794 083	68 769 063
Sum anleggsmidler		133 410 475	105 084 946
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		94 067 798	141 460 742
Andre kortsiktige fordringer		73 000 023	97 597 511
Sum fordringer		167 067 821	239 058 253
Investeringer			
Andre aksjer	7	90 000	150 000
Sum investeringer		90 000	150 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	250 625 724	219 005 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 625 724	219 005 659
Sum omløpsmidler		417 783 545	458 213 912
SUM EIENDELER		551 194 020	563 298 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	6	194 374 318	159 681 118
Minoritetsinteresser	6	33 662 520	22 534 628
Sum opptjent egenkapital		228 036 838	182 215 746
Sum egenkapital		229 036 838	183 215 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 052 687	693 772
Sum avsetninger for forpliktelse		1 052 687	693 772
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 802 687	13 693 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 631 076	17 222 740
Betalbare skatter	5	25 374 598	33 274 533
Skyldige offentlige avgifter		70 298 595	41 708 436
Utbytte	6	78 495 019	83 918 554
Annen kortsiktig gjeld		121 555 207	190 265 077
Sum kortsiktig gjeld		311 354 495	366 389 340
Sum gjeld		322 157 182	380 083 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 194 020	563 298 858



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 20 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 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. 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

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:

7.00

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

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

Note



MALLING & CO

Eiendomshuset Malling & Co AS

Konsernregnskap pr. 31.12.2022

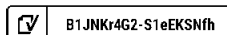
Org.nr. 984 955 189

Eiendomshuset Malling & Co AS

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

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

Org. nr. 984 955 189 MVA





Eiendomshuset Malling & Co AS

Styrets årsberetning 2022

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 i Norge.

Selskapets utvikling, resultat og markedsrisiko

En del av konsernets virksomhet er transaksjons- og prosjektrettet. Inntekter og resultat kan derfor svinge betydelig fra år til år, også 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. I 2022 gikk konsernets omsetning ned med 0,3% til kr. 552,2 mill. og resultatet etter skatt ned med 12,5% til kr. 119,2 mill. Resultatnedgangen skyldes i hovedtrekk at særlig siste halvår av 2022 var preget av høyere renter og en usikker markedssituasjon med et lavere transaksjonsvolum enn i 2021. Styret vurderer markedsutsiktene for 2023 som moderat gode for store deler av konsernets virksomhet. Aktiviteten i de transaksjonsrettede deler av virksomheten er fortsatt lav inn i 2023, men forventes å ta seg opp mot slutten av året.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2022. 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 2022 ikke hatt noen forsknings- og utviklingsprosjekter.

Arbeidsmiljø

Morselskapet hadde 7 ansatte ved årsskiftet og konsernet 282 og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt.

Likestilling

Styret består av tre menn og en kvinne. Kvinneandelen i morselskapet er 42,9 % og i konsernet 30,4 %. Kvinneandelen i konsernet har vært moderat stigende i de senere år. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak, men har ikke funnet det nødvendig å iverksette særskilte tiltak innenfor dette området.



Styreansvarsforsikring

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

Åpenhetsloven

Virksomheten skal rapportere etter den nye Åpenhetsloven av som trådte i kraft 1. juli 2022.

Arbeidet med aktsomhetsvurderinger og rapportering i henhold til Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen fristen som er satt til den 30. juni 2023. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside: www.malling.no.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Elektronisk signert pr. den 12.4.2023

Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Marius Chr. Herud
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeldt
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.



Eiendomshuset Malling & Co AS

Resultatregnskap

	Noter	Mor 2022	Mor 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
INNETEKTER					
Driftsinntekter	1	43 585 657	36 560 827	552 243 629	553 656 477
SUM DRIFTSINNETEKTER		43 585 657	36 560 827	552 243 629	553 656 477
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	16 723 853	15 447 952	364 580 671	340 155 798
Andre driftskostnader	3	29 275 400	21 921 363	75 850 482	61 227 947
Av- og nedskrivninger	4	1 304 829	1 553 954	3 829 837	3 468 015
Tap på krav		0	0	-128 434	136 365
SUM DRIFTSKOSTNADER		47 304 082	38 923 269	444 132 556	404 988 125
DRIFTSRESULTAT		-3 718 425	-2 362 442	108 111 073	148 668 352
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		1 613 144	909 406	4 222 627	786 346
Andre finansinntekter		56 864 706	97 413 003	33 213 067	20 761 732
Rentekostnader		-416 804	-10 324	-500 627	-186 404
Andre finanskostnader		-129 194	-122 330	-155 017	-147 456
NETTO FINANSPOSTER		57 931 852	98 189 755	36 780 050	21 214 218
RESULTAT FØR SKATT		54 213 427	95 827 313	144 891 123	169 882 570
Skattekostnad	5	-39 296	63 205	25 733 513	33 754 788
ÅRETS RESULTAT		54 252 723	95 764 108	119 157 610	136 127 782
Årets resultat henføres:					
Morselskapet	6	54 252 723	95 764 108	71 531 635	86 048 834
Minoritetsinteresser	6	0	0	47 625 975	50 078 948
Sum		54 252 723	95 764 108	119 157 610	136 127 782
Overføringer:					
Utbytte	6	40 000 000	40 000 000	78 495 018	83 918 554
Avsatt annen egenkapital	6	14 252 723	55 764 108	40 662 592	52 209 228
Sum overføringer		54 252 723	95 764 108	119 157 610	136 127 782



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse


EIENDELER	Noter	Mor	Mor	Konsern	Konsern
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Goodwill	4	0	0	3 924 595	22 426 927
Sum immaterielle eiendeler		0	0	3 924 595	22 426 927
Varige driftsmidler					
Anlegg under utførelse	4	1 198 300	0	2 146 317	0
Transportmidler	4	575 994	374 096	4 437 018	3 343 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	8 431 611	2 462 803	18 108 462	10 545 341
Sum varige driftsmidler		10 205 905	2 836 899	24 691 797	13 888 956
Finansielle anleggsmidler					
Aksjer i datterselskap	7	14 558 953	40 406 323	0	0
Lån	8	58 175 738	34 267 992	58 749 219	35 384 392
Lån til selskap i samme konsern	9	45 974 960	47 805 242	0	0
Aksjer og andeler i andre selskap	7	11 118 522	8 489 622	46 044 864	33 384 671
Sum finansielle anleggsmidler		129 828 173	130 969 179	104 794 083	68 769 063
SUM ANLEGGSMIDLER		140 034 078	133 806 078	133 410 475	105 084 946
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		36 540	20	94 067 798	141 460 742
Fordringer på konsernselskap	9	59 905 111	65 663 433	0	0
Andre kortsiktige fordringer		4 749 384	2 320 376	73 000 023	97 597 511
Sum fordringer		64 691 035	67 983 829	167 067 821	239 058 253
Finansielle omløpsmidler					
Andre aksjer	7	0	0	90 000	150 000
Sum finansielle omløpsmidler		0	0	90 000	150 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd	10	16 770 139	11 127 513	250 625 724	219 005 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 770 139	11 127 513	250 625 724	219 005 659
SUM OMLØPSMIDLER		81 461 174	79 111 342	417 783 545	458 213 912
SUM EIENDELER		221 495 252	212 917 420	551 194 020	563 298 858



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

GJELD OG EGENKAPITAL	Noter	Mor	Mor	Konsern	Konsern
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL					
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer					
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
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	160 369 224	146 116 501	194 374 318	159 681 118
Sum opptjent egenkapital		160 369 224	146 116 501	194 374 318	159 681 118
Sum EK morselskapets aksjonærer		161 369 224	147 116 501	195 374 318	160 681 118
Minoritetsinteresser	6	0	0	33 662 520	22 534 628
SUM EGENKAPITAL		161 369 224	147 116 501	229 036 838	183 215 746
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	5	125 861	165 157	1 052 687	693 772
Sum avsetning for forpliktelser		125 861	165 157	1 052 687	693 772
Annen langsiktig gjeld					
Annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000	9 750 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 750 000	13 000 000	9 750 000	13 000 000
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		3 370 089	3 167 006	15 631 076	17 222 740
Skyldige offentlig avgifter		2 213 674	528 242	70 298 595	41 708 436
Betalbare skatter	5	0	91 638	25 374 598	33 274 533
Avsatt til utbytte	6	40 000 000	40 000 000	78 495 019	83 918 554
Gjeld konsernselskap	9	1 240 191	1 244 935	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 426 213	7 603 941	121 555 207	190 265 077
Sum kortsiktig gjeld		50 250 167	52 635 762	311 354 495	366 389 340
SUM GJELD		60 126 028	65 800 919	322 157 182	380 083 112
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		221 495 252	212 917 420	551 194 020	563 298 858

 B1JNKr4G2-S1eEKSNIh



Eiendomshuset Malling & Co AS

Balanse

Elektronisk signert pr. 12.4.2023
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS


Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Marius Chr. Herud
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeldt
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.

 B1JNKr4G2-S1eEKSNIft



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

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 20 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 2022

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 2022 (mNOK):

	Mor	Andel	Konsern	Andel
Inntekter forvaltningstjenster m.v.	1,3	3 %	280,2	51 %
Inntekter meglertjenester m.v.	-	0 %	270,5	49 %
Konserntjenester m.v. til datterselskaper	42,3	97 %	-	0 %
Andre inntekter	-	0 %	1,5	0 %
Sum	43,6	100 %	552,2	100 %

NOTE 2 - LØNSKOSTNADER

	Mor 2022	Mor 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Lønn m.v.	12 255 616	12 313 143	291 180 567	278 272 214
Folketrygdavgift	1 897 109	1 785 296	45 036 422	40 298 695
Pensjonskostnader	194 871	154 339	12 232 393	8 466 308
Andre ytelser	2 376 257	1 195 174	16 131 290	13 118 580
Sum lønn- og personalkostnader	16 723 853	15 447 952	364 580 671	340 155 798

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 5.213.914 i 2022. Øvrige innberetningspliktige ytelser til daglig leder utgjorde kr. 143.259. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning. Innbetalt premie utgjør kr. 80.486. Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale. Daglig leder har ingen avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring av stilling. Det er ikke utbetalt honorar til styret. Styrets medlemmer arbeider og mottar imidlertid lønn og andre godtgørelser for sitt arbeid i de respektive konsernselskapene de er ansatt i.



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

NOTE 3 - ANSATTE, REVISOR M.V.

	Mor	Konsern
Antall ansatte	7	282

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

I posten andre driftskostnader inngår:

	Mor	Konsern
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	292 662	1 767 004
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand	0	176 250
Sum	292 662	1 943 254

NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER OG GOODWILL

Varige driftsmidler - mor:	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	855 901	10 283 993	0	11 139 894
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-481 805	-7 821 190	0	-8 302 995
Bokført verdi pr. 1.1.	374 096	2 462 803	0	2 836 899
Årets tilgang	342 463	7 425 426	1 198 300	8 966 189
Årets avgang	0	-3 582 588	0	-3 582 588
Akk. avskrivning årets avgang	0	3 290 234	0	3 290 234
Årets avskrivning	-140 565	-1 164 264	0	-1 304 829
Bokført verdi 31.12.	575 994	8 431 611	1 198 300	10 205 905

Økonomisk levetid	8 år	3-10 år		
Nedskrivning / tap ved utrangering	0	292 354	0	292 354


Goodwill - konsern:

	Goodwill	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	22 426 927	22 426 927
Bokført verdi pr. 1.1.	22 426 927	22 426 927
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	-18 502 332	-18 502 332
Bokført verdi 31.12.	3 924 595	3 924 595

Økonomisk levetid Avskrives ikke

Varige driftsmidler - konsern:	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	5 650 458	23 677 244	0	29 327 702
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-2 306 843	-13 131 903	0	-15 438 746
Bokført verdi pr. 1.1.	3 343 615	10 545 341	0	13 888 956
Årets tilgang	2 064 285	10 714 429	2 146 317	14 925 031
Årets avgang	0	-3 582 588	0	-3 582 588
Akk. avskrivning årets avgang	0	3 290 234	0	3 290 234
Årets avskrivning	-970 882	-2 858 954	0	-3 829 836
Bokført verdi 31.12.	4 437 018	18 108 462	2 146 317	24 691 797

Økonomisk levetid	8-10 år	3-10 år		
Nedskrivning / tap ved utrangering	0	292 354	0	292 354

 B1JNKr4G2-S1eEKSNIh



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

NOTE 5 - SKATT

	Mor		Konsern	
	1.1.	31.12.	1.1.	31.12.
Midlertidige forskjeller knyttet til:				
Anleggsmidler	-1 118 243	-104 102	-1 150 441	-1 150 441
Fordringer	0	0	-160 465	-160 465
Andre forskjeller	1 868 958	1 690 281	345 944	345 944
Sum	750 715	1 586 179	5 907 056	6 872 018
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-1 014 084	-2 753 543	-2 087 080
Grunnlag for beregning utsatt skatt	750 715	572 095	3 153 513	4 784 938
	22 %	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt (netto) basert på	165 157	125 860	693 772	1 052 687
Herav utsatt skattefordel	0	0	584 968	239 190
Herav utsatt skatt	165 157	125 860	1 278 740	1 291 877
Skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	54 213 427		144 891 123	
Permanente forskjeller	-55 560 459		-6 684 348	
Tilbakeføring 3%	1 690 281		3 099 907	
Gevinster / tap ved salg aksjer	-521 869		-24 336 185	
Endring midlertidige forskjeller	-835 464		-964 962	
Sum årets skattegrunnlag	-1 014 084		116 005 535	
Netto anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0		-666 463	
Grunnlag betalbar skatt	-1 014 084		115 339 071	
Skattekostnaden i regnskapet består av:				
	Mor		Konsern	
	Grunnlag	Skattekostn.	Grunnlag	Skattekostn.
Betalbar skatt (22%)	0	0	115 339 071	25 374 598
Endring utsatt skatt / skattefordel		-39 296		358 916
Skattekostnad		-39 296		25 733 513



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

NOTE 6 - EGENKAPITAL

Mor:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	146 116 501	147 116 501
Årets resultat	0	54 252 723	54 252 723
Avsatt utbytte	0	-40 000 000	-40 000 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	160 369 224	161 369 224

Konsern:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum EK morselskapets aksjonærer	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 1.1.	1 000 000	159 681 118	160 681 118	22 534 628	183 215 746
Minoritetsint. ved kjøp/salg egne aksjer mv	0	3 161 564	3 161 564	1 996 938	5 158 502
Årets resultat	0	71 531 635	71 531 635	47 625 975	119 157 610
Avsatt utbytte	0	-40 000 000	-40 000 000	-38 495 018	-78 495 019
Egenkapital 31.12.	1 000 000	194 374 317	195 374 318	33 662 522	229 036 838

NOTE 7 - AKSJER

Datterselskap eiet av morselskapet:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22
Malling & Co API AS	100 000	100,0 %	500 000	-18 350	476 080
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,0 %	839 388	3 880 372	3 317 171
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	86,0 %	782 600	24 530 063	18 635 167
Malling & Co Markets AS	1 000 000	70,0 %	6 621 454	32 161 158	12 886 771
Malling & Co Property Partners AS	70 211	61,0 %	5 505 510	40 407 769	35 949 811
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	80,0 %	200 000	1 495 824	1 975 702
Malling & Co Venture AS	100 000	100,0 %	110 000	-34 621	69 809
Sum			14 558 953		

Øvrige konsern- / datterselskap:	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22
Malling & Co Bergen AS	100 000	100,0 %	110 000	-13 701	90 729
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	75,0 %	7 762 500	12 719 019	9 085 508
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	79,0 %	3 157 225	5 843 530	5 396 023
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,0 %	290 484	636 330	1 457 653
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,0 %	110 000	2 509 184	4 919 372
Malling & Co Eiendomsutvikling AS	1 057 500	86,0 %	23 240 542	8 669 027	10 413 744
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	429 500	100,0 %	429 500	16 107 926	9 877 211
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,0 %	100 000	15 474 646	5 894 317
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	75,0 %	4 749 882	6 282 524	4 668 475
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,0 %	13 129 062	21 029 141	9 100 888
Malling & Co Residential AS	110 000	100,0 %	1 240 670	-978 928	104 100
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,0 %	690 000	481 114	941 923
Malling & Co Vågen AS	1 250 000	100,0 %	4 455 000	1 012 841	2 506 383
Sum			59 464 865		



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

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)	49,8 %	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
MCPP Project 51 AS	30 000	100 %	30 000
MCPP Project 52 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. 31.12.22 på mNOK 58,7 forfaller mNOK 0,5 mellom 12 måneder og 5 år og mNOK 58,2 etter 5 år.



Eiendomshuset Malling & Co AS

Noter til årsregnskapet 2022

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	55 317 711
Opptjente konserninterne honorar / utlegg for datterselskap	3 582 248
Konserninterne kundefordringer	1 005 152
Sum kortsiktige fordringer	<u>59 905 111</u>

Kortsiktig gjeld:

Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap	869 326
Konsernintern leverandørgjeld	370 865
Sum kortsiktig gjeld	<u>1 240 191</u>

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

NOTE 10 - BANKINNSKUDD / BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd	Mor	Konsern
Skattetrekkskonti	1 660 398	33 296 105
Disponible bankinnskudd	15 109 741	217 329 619
Sum bankinnskudd	<u>16 770 139</u>	<u>250 625 724</u>

Konsernet har videre kr. 125,4 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
Malling 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	Selskapet eies av et styremedlem	25 000	2,5 %
Sum		<u>1 000 000</u>	<u>100,0 %</u>



Eiendomshuset Malling & Co AS

Kontantstrømsanalyse

	Mor 2022	Mor 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	54 213 427	95 827 313	144 891 123	169 882 570
Periodens betalte skatt	-91 638	0	-33 274 533	-23 821 635
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	-521 869	-35 110 364	-24 336 185	-18 126 334
Ordinære avskrivninger	1 304 829	1 553 954	3 829 837	3 468 015
Avgang / utrangering driftsmidler	292 354	0	292 354	163 840
Nedskrivning anleggsmidler	0	0	0	0
Endring i varelager	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	-36 520	268 480	47 392 944	-15 375 425
Endring i leverandørgjeld	203 083	482 459	-1 591 664	4 931 260
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger	0	0	0	0
Effekt av valutakursendringer	0	0	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0	228 288	1 895 582
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	55 363 666	63 021 842	137 432 164	123 017 873
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	0	24 619
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 966 189	-268 861	-14 925 031	-3 642 613
Vederlag salg av aksjer og andeler	27 135 778	36 561 047	58 115 270	22 949 952
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-3 395 439	-41 385 595	-22 946 734	-47 821 222
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	14 774 150	-5 093 409	20 243 505	-28 489 264
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Endring andre langsiktige fordringer	-23 907 746	-9 493 437	-23 364 827	-9 964 845
Endring annen langsiktig gjeld	-3 250 000	13 000 000	-3 250 000	12 756 055
Endring kortsiktige fordringer	-2 429 008	163 512	24 597 488	-8 152 616
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	1 830 282	-20 642 606	0	0
Endring langsiktig gjeld til konsernselskap	0	0	0	0
Endring kortsiktig gjeld	-2 492 296	951 443	-40 119 711	35 803 697
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	5 753 578	-12 059 159	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	-40 000 000	-50 000 000	-83 918 554	-82 245 987
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-64 495 190	-78 080 247	-126 055 604	-51 803 696
Netto endring i bankinnskudd m.v.	5 642 626	-20 151 814	31 620 065	42 724 913
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	11 127 513	31 279 327	219 005 659	176 280 746
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	16 770 139	11 127 513	250 625 724	219 005 659
Endring	5 642 626	-20 151 814	31 620 065	42 724 913



COMPLETED BY ALL:
13.04.2023 13:02

SENT BY OWNER:
Tor-Arne Utgård · 12.04.2023 17:07

DOCUMENT ID:
S1eEKSNFh

ENVELOPE ID:
B1JNKR4G2-S1eEKSNFh

Document history

DOCUMENT NAME:
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf
15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf-pAdES-BJ5rtHEfh.pdf
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf-pAdES-ByEDKBVG2.pdf
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf-pAdES-HJQ_FHVG3.pdf
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf-pAdES-ryxtKBNf3.pdf
2022_EMC_konsemregnskap-final.pdf-pAdES-HJuLYSVM2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Peter Tidemand Malling ptm.junior@mallings.no	Signed Authenticated	12.04.2023 17:17 12.04.2023 17:16	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/28) IP: 217.173.250.3
CATHRINE KILDALSEN ck@mallings.no	Signed Authenticated	12.04.2023 17:25 12.04.2023 17:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 82/01/24) IP: 77.18.56.23
Fredrik Thormod Sommerfeldt fredrik.sommerfeldt@mallings.no	Signed Authenticated	12.04.2023 18:21 12.04.2023 18:20	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 74/10/12) IP: 217.173.250.3
Marius Christian Herud mch@mallings.no	Signed Authenticated	12.04.2023 18:32 12.04.2023 18:21	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/02) IP: 217.173.250.3
Anders Berggren anders.berggren@mallings.no	Signed Authenticated	13.04.2023 13:02 13.04.2023 13:01	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/05/16) IP: 217.173.250.3

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomshuset Malling & Co AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 09:22:51 UTC



Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 09:22:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X18KO-GASLN-GP4Y8-XQ46Z-OCG4P-1WNL6

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>