



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 638 914
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MALLING & CO EIENDOMSFOND AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Mads Mortensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		6 937 880	4 927 093
Sum kostnader		6 937 880	4 927 093
Driftsresultat		-6 937 880	-4 927 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		103 472 331	75 927 093
Sum finansinntekter		103 472 331	75 927 093
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 027	8
Sum finanskostnader		1 027	8
Netto finans		103 471 304	75 927 085
Ordinært resultat før skattekostnad		96 533 424	70 999 992
Skattekostnad på ordinært resultat		6 663	3 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 526 761	70 996 363
Årsresultat		96 526 761	70 996 363
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		2 556 214	26 502
Utdeling		93 970 547	70 969 861
Sum overføringer og disponeringer		96 526 761	70 996 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 416 578 487	1 416 595 570
Lån til foretak i samme konsern		2 309 182 163	1 768 201 482
Investeringer i tilknyttet selskap		944 800	934 130
Andre fordringer		688 431	688 431
Sum finansielle anleggsmidler		3 727 393 881	3 186 419 613
Sum anleggsmidler		3 727 393 881	3 186 419 613
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		703 686	14 147
Konsernfordringer			22 499 208
Sum fordringer		703 686	22 513 355
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 069	332 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 069	332 976
Sum omløpsmidler		924 755	22 846 331
SUM EIENDELER		3 728 318 636	3 209 265 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
IS kapital		3 615 663 943	3 162 163 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		3 616 693 943	3 163 193 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 606 656	0
Sum opptjent egenkapital		2 606 656	0
Sum egenkapital		3 619 300 599	3 163 193 943
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 753	
Betalbar skatt		6 663	3 629
Kortsiktig konserngjeld		105 952 116	43 849 561
Annen kortsiktig gjeld		3 036 505	2 146 595
Sum kortsiktig gjeld		109 018 037	45 999 785
Sum gjeld		109 018 037	45 999 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 728 318 636	3 209 193 728



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		178 859 448	135 730 574
Annen driftsinntekt		208 725 425	
Sum inntekter		387 584 873	135 730 574
Kostnader			
Varekostnad		16 000	16 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 344 791	77 332 120
Annen driftskostnad		42 835 185	43 999 842
Sum kostnader		135 195 976	121 347 962
Driftsresultat		252 388 897	14 382 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		861 851	1 014 656
Sum finansinntekter		861 851	1 014 656
Annen rentekostnad		18 484	39 484
Sum finanskostnader		18 484	39 484
Netto finans		843 367	975 172
Ordinært resultat før skattekostnad		253 232 264	15 357 784
Skattekostnad på ordinært resultat		1 343 150	3 635 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 889 114	11 722 199
Årsresultat		251 889 114	11 722 199
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		345 858 976	
Utdeling		-93 969 862	70 969 861
Sum overføringer og disponeringer		251 889 114	70 969 861



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 670 777 351	3 020 870 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		384 000	310 000
Sum varige driftsmidler		3 671 161 351	3 021 180 637
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		33 593 900	20 474 072
Sum finansielle anleggsmidler		33 593 900	20 474 072
Sum anleggsmidler		3 704 755 251	3 041 654 709
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 301 698	7 761 405
Andre fordringer		6 827 559	6 190 219
Sum fordringer		11 129 257	13 951 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 069 399	57 033 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 069 399	57 033 784
Sum omløpsmidler		133 198 656	70 985 408
SUM EIENDELER		3 837 953 907	3 112 640 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Selskapskapital		3 521 687 379	3 162 157 926
Overkurs		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		3 522 717 379	3 163 187 926
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 347 150	-90 521 881
Sum opptjent egenkapital		161 347 150	-90 521 881
Sum egenkapital		3 684 064 529	3 072 666 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		106 338 741	13 652 019
Sum avsetninger for forpliktelser		106 338 741	13 652 019
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		106 338 741	13 652 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 751 213	16 308 935
Betalbar skatt			40 004
Skyldige offentlige avgifter			299 153
Annen kortsiktig gjeld		16 799 423	9 674 462
Sum kortsiktig gjeld		47 550 636	26 322 554
Sum gjeld		153 889 377	39 974 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 837 953 906	3 112 640 618

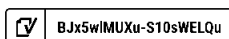


KONSERNREGNSKAP PR. 31.12.2020

Malling & Co Eiendomsfond AS/IS

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





Malling & Co Eiendomsfond AS/IS

Resultatregnskap


	Noter	Mor 2 020	Mor 2 019	Konsern 2 020	Konsern 2 019
DRIFTSINNETEKTER					
Leieinntekter		0	0	178 859 448	135 730 574
Andre inntekter		0	0	208 725 425	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		0	0	387 584 873	135 730 574
DRIFTSKOSTNADER					
Andre driftskostnader	8	6 937 880	4 927 093	42 835 185	43 999 842
Ordinære avskrivninger	2	0	0	92 344 791	77 332 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 937 880	4 927 093	135 195 975	121 347 962
DRIFTSRESULTAT		-6 937 880	-4 927 093	252 388 898	14 382 612
FINANSPOSTER					
Renteinntekter	4, 9	103 472 331	75 927 093	861 851	1 014 656
Andre finansinntekter		0	0		
Rentekostnader	9	-1 027	-8	-18 484	-39 484
Andre finanskostnader	9	0	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		103 471 304	75 927 085	843 367	975 172
RESULTAT FØR SKATT		96 533 424	70 999 992	253 232 265	15 357 784
Betalbar skatt		6 663	3 629	0	85 803
Endring i utsatt skatt		0	0	1 343 150	3 549 783
Sum skattekostnad	7	6 663	3 629	1 343 149	3 635 585
ÅRETS RESULTAT		96 526 761	70 996 363	251 889 116	11 722 198
<i>Årets resultat henføres:</i>					
Hovedmannen		28 958	29 818	75 567	4 923
Øvrige IS-deltakere		96 497 803	70 966 545	251 813 549	11 717 275
Sum	5	96 526 761	70 996 363	251 889 116	11 722 198
Overføringer:					
Utdeling		-93 970 547	-70 969 861	-93 969 861	-70 969 861
Konsernbidrag		0	0	0	0
Annen egenkapital		96 526 761	70 996 363	345 858 976	30 354 436
Sum overføringer	5	2 556 214	26 502	251 889 116	-40 615 425



Malling & Co Eiendomsfond AS/IS

Balanse

EIENDELER	Noter	Mor 31.12.20	Mor 31.12.19	Konsern 31.12.20	Konsern 31.12.19
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel		0	0	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0	0	0
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	0	3 670 777 351	3 020 870 637
Ikke avskrivbare driftsmidler	2	0	0	384 000	310 500
Sum varige driftsmidler		0	0	3 671 161 351	3 021 181 137
Finansielle anleggsmidler					
Aksjer i datterselskap	3	1 416 578 487	1 416 595 570	0	0
Langsiktige fordringer		688 431	688 431	33 593 900	20 474 072
Lån til selskap i samme konsern	4	2 309 182 163	1 768 201 482	0	0
Investering i tilknyttede selskap	3	944 800	934 130	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 727 393 881	3 186 419 613	33 593 900	20 474 072
SUM ANLEGGSMIDLER		3 727 393 881	3 186 419 613	3 704 755 251	3 041 655 209
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	4 301 698	7 761 405
Fordringer på konsernselskap	4	0	22 499 208	0	0
Andre kortsiktige fordringer		703 686	14 147	6 827 559	6 190 219
Sum fordringer		703 686	22 513 355	11 129 257	13 951 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd		221 069	332 976	122 069 399	57 033 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 069	332 976	122 069 399	57 033 784
SUM OMLØPSMIDLER		924 755	22 846 331	133 198 656	70 985 408
SUM EIENDELER		3 728 318 636	3 209 265 944	3 837 953 907	3 112 640 617

 BJx5wiMUXu-S10sWELQu



		Mor	Mor	Konsern	Konsern
GJELD OG EGENKAPITAL		31.12.2020	31.12.19	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL					
Hovedmannen					
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkursfond		30 000	30 000	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		86 063	72 216	111 108	54 993
Sum egenkapital hovedmannen	5	1 116 063	1 102 216	1 141 108	1 084 993
Øvrige IS-deltakere					
IS-kapital	6	3 615 663 943	3 162 163 943	3 521 687 379	3 162 157 926
Opptjent egenkapital		2 520 593	0	161 236 042	-90 576 874
Sum egenkapital øvrige IS-deltakere	5	3 618 184 536	3 162 163 943	3 682 923 421	3 071 581 052
SUM EGENKAPITAL	5	3 619 300 599	3 163 266 159	3 684 064 529	3 072 666 045
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt		0	0	106 338 741	13 652 019
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	106 338 741	13 652 019
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		22 753	0	30 751 213	16 308 935
Skyldige offentlig avgifter		0	0	0	299 153
Betalbare skatter	7	6 663	3 629	0	40 004
Gjeld konsernselskap	4	105 952 116	43 849 561	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 036 505	2 146 595	16 799 423	9 674 462
Sum kortsiktig gjeld		109 018 037	45 999 785	47 550 636	26 322 554
SUM GJELD		109 018 037	45 999 785	153 889 377	39 974 572
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		3 728 318 636	3 209 265 944	3 837 953 905	3 112 640 617

Oslo, den 10.03.2021
Styret i Malling & Co Eiendomsfond AS


Åge Sætrevik
Styrets Leder

Kyrre Guroplass Lindquist
Styremedlem

Peter Tidemand Malling
Styremedlem


Anders Berggren
Styremedlem

Mads Mortensen
Styremedlem

 BJx5wIMUXu-S10sWELQu



	Mor	Mor	Konsern	Konsern
	2020	2019	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	96 533 424	70 999 992	253 232 265	15 357 784
Periodens betalte skatt	-3 629	-5 166	0	-4 302 752
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	0	0	-203 522 066	0
Ordinære avskrivninger	0	0	92 344 791	77 332 120
Avgang / utrangering driftsmidler	0	0	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	0	0	0
Endring i varelager	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	0	0	3 459 707	-7 126 481
Endring i leverandørgjeld	0	0	14 442 278	12 799 341
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 tidsavgrensningsposter	-15 361	36 177	0	2 650 039
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	96 514 434	71 031 003	159 956 975	96 710 051
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	456 573 215	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0	-87 789 320	-73 200 214
Vederlag salg av aksjer og andeler	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0	-816 263 344	-729 707 757
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0	-447 479 449	-802 907 971
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Endring andre langsiktige fordringer	0	155 850	-13 119 828	-12 082 746
Endring kortsiktige fordringer	-689 539	5 145	-637 340	1 898 726
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	-540 980 681	-713 516 437	0	0
Endring kortsiktig gjeld	912 663	58 595	6 785 804	3 050 237
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	84 601 763	-18 135 087	0	0
Innbetalinger av egenkapital	453 500 000	730 000 000	453 500 000	730 000 000
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	-93 970 547	-71 000 000	-93 970 547	-71 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-96 626 341	-72 431 934	352 558 089	651 866 216
Netto endring i bankinnskudd m.v.	-111 907	-1 400 931	65 035 615	-54 331 703
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	332 976	1 733 907	57 033 784	111 365 488
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	221 069	332 976	122 069 399	57 033 784
Endring	-111 907	0	65 035 615	-54 331 704

 BJx5wIMUXu-S10sWELQu



Malling & Co Eiendomsfond AS/IS

Note 1 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet den 4.1.2016.

I konsernregnskapet er datterselskapets resultat fra perioden ført oppkjøpet eliminert.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler balanseføres til kostpris ved anskaffelse. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

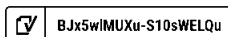
Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

Konsernet

	Bygninger, tekniske installasjoner m.v.	Tomt	Merverdier eiendom	Ikke avskrivbare drifts midler	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	1 862 949 139	261 150 075	1 377 771 035	310 500	3 502 180 749
Tilgang	447 230 103	63 664 091	484 882 723	73 500	995 850 417
Avgang	-132 006 717	-628 000	-176 394 287	0	-309 029 004
Anskaffelseskost 31.12.	2 178 172 525	324 186 166	1 686 259 471	384 000	4 189 002 162
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	456 184 125	0	61 656 687	0	517 840 812
Balanseført verdi 31.12.	1 721 988 400	324 186 166	1 624 602 784	384 000	3 671 161 350
Årets avskrivninger	71 412 426	0	20 932 365	0	92 344 791
Avskrivningsplan	Lineær	Avskrives ikke	Lineær	Avskrives ikke	
Avskrivningssatser	2 - 10%		2%		



Bjx5wIMUXu-S10sWELQu



Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

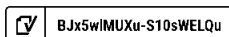
Datterselskap i mor	Forretnings- kontor	Eierandel	Bokført verdi	Selskapets årsresultat 2020	Selskapets EK 31.12.20
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	Oslo	100,00 %	1 416 578 487	12 476 474	0
Øvrige datterselskap i konsernet					
Økern Torgvei 13 Holding AS	Oslo	100,00 %	15 050 000	185 309 632	10 359 632
Grønland 67 Holding AS	Oslo	100,00 %	210 090 000	4 805 857	203 090 000
Grønland 67 AS	Oslo	100,00 %	294 950 194	8 986 464	112 229 111
Østensjøveien 27 Holding AS	Oslo	100,00 %	476 030 000	12 228 508	471 068 762
Østensjøveien 27 AS	Oslo	100,00 %	531 344 559	8 415 469	396 577 184
Dronningensgate 8 B Holding AS	Oslo	100,00 %	8 717 681	-4 098 898	-541 394
Dronningensgate 8 B Holding II AS	Oslo	100,00 %	216 599	-71 892	26 213
Dronningensgate 8 B ANS	Oslo	100,00 %	101 931 034	-2 101 981	9 468 951
Vitaminveien 1 Holding AS	Oslo	100,00 %	652 136 327	7 025 397	653 066 658
Vitaminveien 1 AS	Oslo	100,00 %	637 035 076	5 752 132	117 972 318
Torgardsvegen 16 Holding AS	Oslo	100,00 %	30 000	-1 445 022	-988 464
Torgårdsveien 16 AS	Oslo	100,00 %	51 230 221	368 162	5 611 445
Næringsparkvegen 2 Holding AS	Oslo	100,00 %	1 502 213	-637 915	-607 915
Næringsparkvegen 2 AS	Oslo	100,00 %	69 658 693	2 281 606	1 686 190
Mariboegate 13 AS	Oslo	100,00 %	191 055 095	-11 881 470	-15 869 309
Mariboegate 13 Holding AS	Oslo	100,00 %	22 351 233	-7 380 224	14 969 741
MG13 Drift AS	Oslo	100,00 %	234 447	33 555	181 992
Karl Johans Gate 12 J Holding AS	Oslo	100,00 %	30 000	509 181	539 181
Karl Johans Gate 12 J AS	Oslo	100,00 %	457 341 712	10 757 056	46 670 617
Storgata 5-7 Holding AS	Oslo	100,00 %	4 991 266	2 243 348	2 273 348
Storgata 5-7 AS	Oslo	100,00 %	159 477 162	-3 899 393	74 603 089
Tilknyttet selskap					
Andel i Malling & Co Eiendomsfond IS	Oslo	0,03 %	944 800	96 526 761	3 619 300 599

Note 4 - Lån og mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktige lån	2 309 182 163	1 768 201 482
Kortsiktig fordring / til gode utbytte	0	22 499 208
Kortsiktig gjeld	-105 952 116	-43 849 561
Sum (netto)	2 203 230 047	1 746 851 129

Langsiktige konsernlån er usikret og renteberegnes på markedsmessige vilkår. Lånene løper avdragsfritt til 2035 og skal deretter nedbetales i sin helhet.





Note 5 - Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Hovedmannen:					
Egenkapital IB	1 000 000	30 000	0	72 216	1 102 216
Årets resultat	0	0	0	13 847	13 847
Egenkapital 31.12.	1 000 000	30 000	0	86 063	1 116 063
IS-et:					
Egenkapital IB		0	3 162 157 905	6 037	3 162 163 942
Årets innskudd ny IS-kapital			453 500 000		453 500 000
Innkorrigerings av AS-ets akkumulerte IS-resultat				-6 666	-6 666
Årets resultat henført til øvrige IS-deltakerne				96 497 803	96 497 803
Årets utdeling				-93 970 543	-93 970 543
Egenkapital 31.12.	0	0	3 615 657 905	2 526 631	3 618 184 536
Sum	1 000 000	30 000	3 615 657 905	2 612 694	3 619 300 599

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Hovedmannen:					
Egenkapital IB	1 000 000	30 000	0	54 992	1 084 992
Egen betalbar skatt 2018				-3 629	-3 629
Netto andre EK bevegelser				-15 822	-15 822
Årets resultat				75 567	75 567
Egenkapital 31.12.	1 000 000	30 000	0	111 108	1 141 108
Øvrige IS-deltakere:					
Egenkapital IB			3 161 178 632	-89 532 370	3 071 646 262
Årets innskudd			453 500 000		453 500 000
Årets resultat				251 813 549	251 813 549
Netto andre EK bevegelser				143 301	143 301
Årets utdeling				-93 970 547	-93 970 547
Egenkapital 31.12.	0	0	3 614 678 632	68 453 933	3 683 132 565
Sum	1 000 000	30 000	3 614 678 632	68 565 041	3 684 273 673

Note 6 - Aksje- og IS-kapital

Morselskapet Malling og Co Eiendomsfond AS har forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0250 Oslo. Selskapet har en aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 1 000 000 aksjer á kr. 1,- som er eiet av Malling & Co Investment Management AS. IS-deltakerne har kommitert seg pro rata for kr. 3.262 mill. hvorav kr. 3.162 mill. er kallet inn.

IS-kapital	Deltakerandel	Brutto innbetalt IS-kapital	Tilbakebetalt IS-kapital	Netto innbetalt IS-kapital	Årets utdeling av overskudd
Malling & Co Eiendomsfond AS (hovedmann)	0,03 %	1 000 000	20 726	979 274	29 452
Gjensidige Pensjonsforsikring AS	62,37 %	2 270 000 001	15 129 606	2 254 870 395	59 252 112
Gjensidigestiftelsen	16,21 %	550 000 000	10 362 744	539 637 256	15 078 457
Varig Forsikring Hallingdal	1,18 %	41 000 000	414 510	40 585 490	1 157 225
Indre Østfold og Andebu Gjensidig Brannkasse	0,88 %	30 000 000	414 510	29 585 490	859 612
Fellesordningen for AFP	19,34 %	750 000 000	0	750 000 000	17 623 142
Sum	100,00 %	3 642 000 001	26 342 096	3 615 657 906	94 000 000
Sum ex. hovedmann	99,97 %	3 641 000 001	26 321 370	3 614 678 633	93 970 548

BJx5wIMUXu-S10sWELQu



Note 8 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse eller ytt andre godtgjørelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Selskapet / konsernet har ingen ansatte og har derfor heller ikke krav til å ha lovpålagt pensjonsordning.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Honorar for revisjon samt annen bistand	96 291	926 187
Sum	96 291	926 187

Note 9 - Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsern	
2020	2019		2020	2019
103 377 349		53 356 182 Renteinntekt fra andre konsernselskaper	0	0
94 982		22 570 911 Andre rente- og finansinntekter	861 851	1 014 656
103 472 331		75 927 093 Sum finansinntekter	861 851	1 014 656

Morselskapet		Finanskostnader	Konsern	
2020	2019		2020	2019
0		0 Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
1 027		8 Andre rente- og finanskostnader	18 484	39 848
1 027		8 Sum finanskostnader	18 484	39 848



Verification

Transaction ID	BJx5wIMUXu-S10sWELQu
Document	2020 Malling & Co Eiendomsfond konsernregnskap_til signering.pdf
Pages	10
Sent by	Kjersti Bringe

Signing parties

Åge Sætrevik	age.satrevik@gjensidige.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Kyrre Lindquist	Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Peter T. Malling	ptm.junior@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Anders Berggren	anders.berggren@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Mads Mortensen	mads.mortensen@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO

Activity log

E-mail invitation sent to age.satrevik@gjensidige.no

2021-03-10 12:48:29 CET,

E-mail invitation sent to ptm.junior@mallings.no

2021-03-10 12:48:29 CET,

E-mail invitation sent to mads.mortensen@mallings.no

2021-03-10 12:48:29 CET,

E-mail invitation sent to anders.berggren@mallings.no

2021-03-10 12:48:29 CET,

E-mail invitation sent to Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no

2021-03-10 12:48:29 CET,

Clicked invitation link Peter T. Malling

Amazon CloudFront,2021-03-10 12:52:23 CET,IP address: 217.173.250.3

Document signed by Peter Tidemand Malling

Birth date: 71/09/28,2021-03-10 12:53:42 CET,

Clicked invitation link Åge Sætrevik

Amazon CloudFront,2021-03-10 12:56:54 CET,IP address: 82.164.141.123

Clicked invitation link Anders Berggren

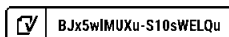
Amazon CloudFront,2021-03-10 12:57:54 CET,IP address: 217.173.250.3

Document signed by Anders Berggren

Birth date: 65/05/16,2021-03-10 12:59:04 CET,

Document signed by Åge Sætrevik

Birth date: 73/08/17,2021-03-10 12:59:16 CET,





Clicked invitation link Mads Mortensen

Amazon CloudFront,2021-03-10 19:23:15 CET,IP address: 141.0.89.74

Document signed by Mads Mortensen

Birth date: 69/09/12,2021-03-10 19:24:26 CET,

E-mail invitation sent to Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no

2021-03-11 11:54:02 CET,

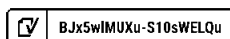
Clicked invitation link Kyrre Lindquist

Amazon CloudFront,2021-03-15 00:01:56 CET,IP address: 188.95.247.248

Document signed by Kyrre Guroplass Lindquist

Birth date: 84/05/10,2021-03-15 00:02:49 CET,

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





Årsberetning for 2020 fra styret i

Malling & Co Eiendomsfond AS

Virksomhetens formål og hvor den drives

Virksomheten til morselskapet er erverv aksjer og investering i andre selskaper. Morselskapet er også hovedmann i Malling & Co Eiendomsfond IS som har som virksomhet å erverve, utvikle og leie ut fast eiendom, og annet som naturlig står i forbindelse med dette. Selskapenes forretningsadresse er i Oslo. Forretningsfører er Malling & Co Forvaltning AS som er sertifisert i henhold til Stiftelsen Miljøfyrtårn. Malling & Co Forvaltning har videre satt krav til sine faste leverandører om at de skal følge lover og forskrifter, herunder lov om hvitvasking m.v. og at dette også skal gjelde eventuelle underleverandører.

Utvikling, resultat og fortsatte drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av konsernets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2020.

Malling & Co Eiendomsfond er i investeringsfasen og har fra 2016 til 2020 investert ca. 3,6 mrd. kroner i norsk næringsseiendom. Fondets avkastning i 2020 har vært tilfredsstillende.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av konsernets stilling.

Det er ved avleggelse av årsregnskapet fortsatt usikkerhet hvilken påvirkning Covid-19 får på norsk økonomi og konsernet. Det er foreløpig i all vesentlighet normal drift i konsernet. Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og konsernet vil følge utviklingen nøye.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Arbeidsmiljø

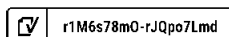
Konsernet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Likestilling

Styret består av fem menn. Frem til nå har selskapets eiere ikke funnet de nødvendig å gjennomføre særskilte likestillingstiltak og har heller ikke funnet det påkrevet å planlegge iverksatt slike.

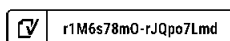
Ytre miljø

Konsernet virksomhet forurensar ikke det ytre miljø mer enn hva som er naturlig for denne type virksomhet. Malling & Co Eiendomsfond har i løpet av året utarbeidet en miljøstrategi med regelmessig oppfølging av konkrete tiltak og målsettinger. Malling & Co Eiendomsfond





skal ha et aktivt forhold til bærekraft og skal være en ledende aktør innen miljøeffektiv forvaltning av næringsseiendom.





Oslo, den 10.03.2021

Styret i Malling & Co Eiendomsfond AS


Åge Sætrevik
Styrets leder

Peter Tideman Malling
Styremedlem

Mads Mortensen
Styremedlem

Anders Berggren
Styremedlem

Kyrre Guroplass Lindquist
Styremedlem

 r1M6s78mO-rJQpo7Lmd



Verification

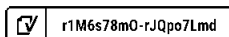
Transaction ID	r1M6s78mO-rJQpo7Lmd
Document	2020_Malling Co Eiendomsfond AS_IS_Årsberetning konsern_til signering.pdf
Pages	3
Sent by	Kjersti Bringe

Signing parties

Åge Sætrevik	age.satrevik@gjensidige.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Kyrre Lindquist	Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Peter T. Malling	ptm.junior@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Anders Berggren	anders.berggren@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO
Mads Mortensen	mads.mortensen@mallings.no	Action: Sign	Method: BankID NO

Activity log

- E-mail invitation sent to Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no
2021-03-10 12:49:56 CET,
- E-mail invitation sent to age.satrevik@gjensidige.no
2021-03-10 12:49:56 CET,
- E-mail invitation sent to ptm.junior@mallings.no
2021-03-10 12:49:56 CET,
- E-mail invitation sent to mads.mortensen@mallings.no
2021-03-10 12:49:57 CET,
- E-mail invitation sent to anders.berggren@mallings.no
2021-03-10 12:49:56 CET,
- Clicked invitation link Peter T. Malling
Amazon CloudFront,2021-03-10 12:54:42 CET,IP address: 217.173.250.3
- Document signed by Peter Tidemand Malling
Birth date: 71/09/28,2021-03-10 12:55:47 CET,
- Clicked invitation link Anders Berggren
Amazon CloudFront,2021-03-10 12:59:26 CET,IP address: 217.173.250.3
- Clicked invitation link Åge Sætrevik
Amazon CloudFront,2021-03-10 12:59:55 CET,IP address: 82.164.141.123
- Document signed by Anders Berggren
Birth date: 65/05/16,2021-03-10 13:00:44 CET,
- Document signed by Åge Sætrevik
Birth date: 73/08/17,2021-03-10 13:02:05 CET,





Clicked invitation link Mads Mortensen

Amazon CloudFront,2021-03-10 19:25:12 CET,IP address: 141.0.89.74

Document signed by Mads Mortensen

Birth date: 69/09/12,2021-03-10 19:26:20 CET,

E-mail invitation sent to Kyrre.Lindquist@gjensidigestiftelsen.no

2021-03-11 11:54:16 CET,

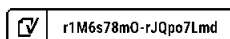
Clicked invitation link Kyrre Lindquist

Amazon CloudFront,2021-03-15 00:00:43 CET,IP address: 188.95.247.248

Document signed by Kyrre Guroplass Lindquist

Birth date: 84/05/10,2021-03-15 00:01:41 CET,

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





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Malling & Co Eiendomsfond AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Malling & Co Eiendomsfond AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Malling & Co Eiendomsfond AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Malling & Co Eiendomsfond AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.



BDO

Oslo, 03. mars 2021
BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S254Q-XGYTU-CQTFB-F004B-TD34A-JV4Z7



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

2021-03-16 15:02:06Z



Penneo DokumentID: S254Q-XGVU-CQTFB-F004B-TD34A-JV4Z7

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/validate>