

Malling

Innhold

Dette er Eiendomshuset Malling & Co

- 4
- Beskrivelse av Malling
- 5
- Visjon, verdier, forretningsidé og strategi
- 6
- Resultat- og partnermodell

Året 2024

- 8
- Forord fra administrerende direktør
- 9
- Oppsummering av regnskapsåret 2024
- 10
- Høydepunkter 2024
- 11
- Nøkkeltall 2024
- 12
- 5 års historikk 2024–2020 av sentrale nøkkel-/regnskapstall

Resultatgjennomgang

- 14
- Beskrivelse av konsernets resultatutvikling
- 15
- Driftsinntekter og driftsresultat pr. virksomhetsområde

ESG

- 17
- Generelt om ESG-arbeidet i Malling
- 18
- Samfunnsansvar
- 19
- Klimaregnskap
- 21
- Våre medarbeidere er vår viktigste suksessfaktor
- 22
- Ett Malling – strategisk arbeid med kultur, arbeidsglede, trivsel og lojalitet
- 24
- Likestilling og mangfold – kartlegging og økt bevissthet
- 25
- Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- 26
- Opplæring og kompetanseutvikling
- 27
- Åpenhetsloven
- 28
- Datasikkerhet
- 29
- Governance, etiske retningslinjer, interessekonflikter

Styrets årsberetning

- 31
- Virksomhetens art og hvor den drives
- 31
- Selskapets utvikling, resultat og markedsrisiko
- 31
- Forsknings- og utviklingsaktiviteter
- 31
- Arbeidsmiljø
- 32
- Likestilling og ikke diskriminering
- 32
- Grunnleggende menneskerettigheter og anstendige markedsforhold
- 32
- Ytre miljø
- 32
- Styreansvarsforsikring
- 32
- Risikoer og fremtidsutsikter

Økonomi og noter

- 34
- Resultatregnskap
- 35
- Balanse
- 36
- Kontantstrømsanalyse
- 37
- Noter til årsregnskapet
- 43
- Revisors beretning

Dette er Eiendomshuset Malling & Co

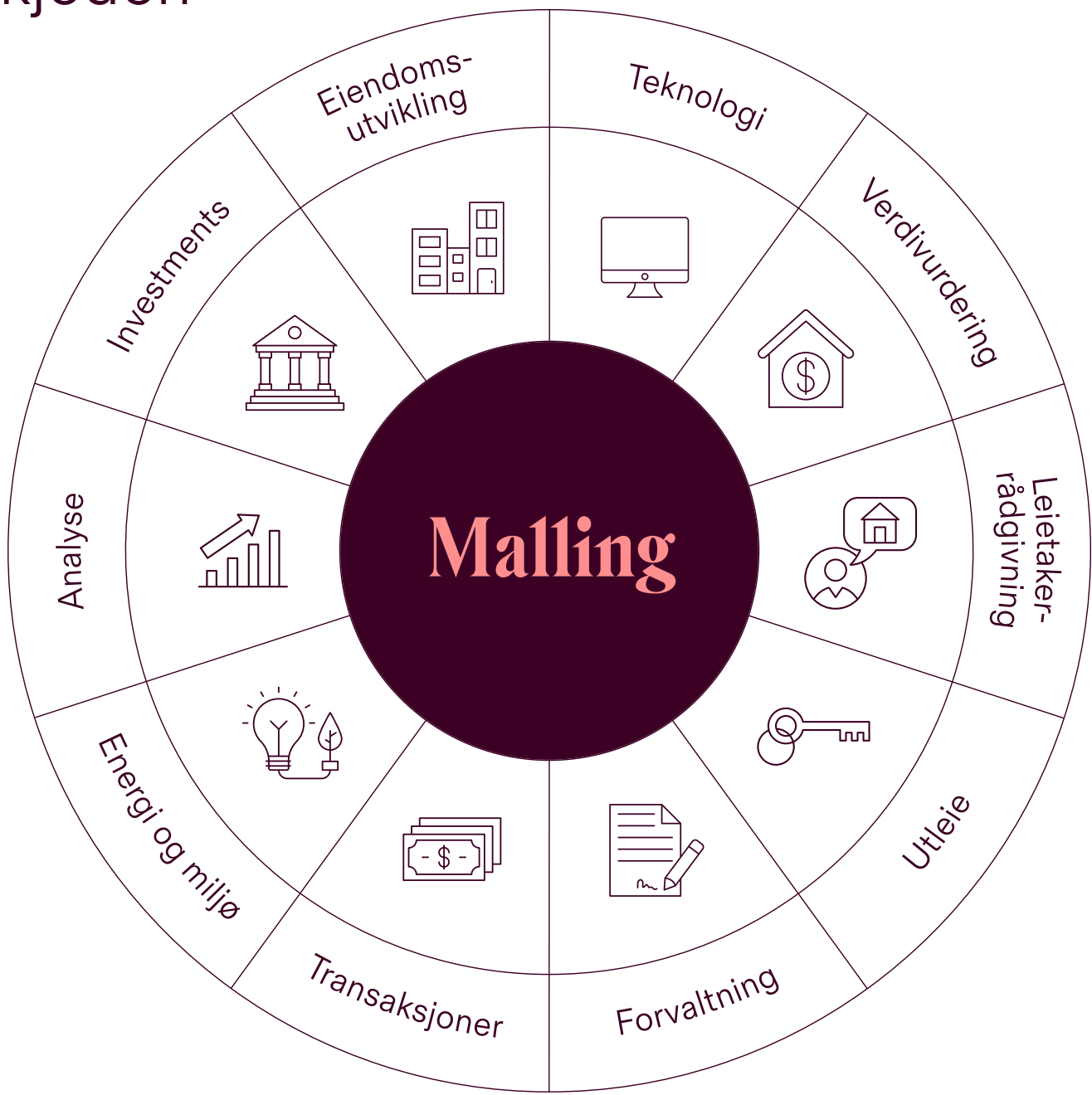
I denne årsrapporten skal «Malling» eller «konsernet» forstås som Eiendomshuset Malling & Co AS med datterselskaper, mens «selskapet» skal forstås som morselskapet Eiendomshuset Malling & Co AS.



Beskrivelse av Malling

Malling er Norges ledende rådgiver innen næringseiendom. Selskapet ble etablert i 1964 av Peter Tidemand Malling senior og Henrik Tschudi, og har over disse 60 årene utviklet seg til å bli det mest komplette og innovative eiendomshuset i Norge.

Vi leverer tjenester i hele verdikjeden innen næringseiendom:



- Eiendomsforvaltning
- Eiendomsutvikling
- Bærekraft og ESG
- Teknologi
- Utleie og konseptutvikling
- Leietakerrådgivning
- Transaksjonsrådgivning
- Investering
- Analyse
- Verdivurdering og strategisk rådgivning

Medarbeidere pr. 31.12.2024:

340

Eiendomsportefølje:

2,9 mill. m²

Siste års omsetning:

679 MNOK

Bygg til forvaltning:

624

Kapitalforvalter for syv eiendomsfond med 62 prosjekter og 103 eiendommer til forvaltning. Samlet brutto eiendomsverdi inkludert kommitert kapital:

20 MRD

Kåret til den ledende merkevaren i kategorien megler/rådgiver på Eiendomsbarometeret:

Siste 4 år

Peter, Anders og Morten Malling er majoritetseiere i selskapet:

75 %

Miljøfyrtårn-sertifisert siden:

2012

Våre kontorer:

Oslo, Bergen, Stavanger
Drammen og Tønsberg

Visjon, verdier, forretningsidé og strategi

Malling sin visjon er: «Vi skal være landets dyktigste og mest anerkjente eiendomshus». Målet er ikke nødvendigvis å bli størst, men dyktigst og mest anerkjent. Vi kan ikke nå vår visjon uten å etterleve vårt verdigrunnlag. Vårt verdigrunnlag er det vi kaller de tre P’er som er; Positiv, Pålitelig og Profesjonell.

Positiv

Vi skal ha et grunnleggende positivt menneskesyn både internt og eksternt. Vi skal vise våre ansatte, kunder og andre forretningsforbindelser den respekt de fortjener. Vi skal være oppmuntrende, imøtekommende og vennlige.

Pålitelig

I Malling stoler vi på hverandre, og våre kunder stoler på oss. Vi gjør det vi sier og holder det vi lover.

Profesjonell

Vi setter vår ære i å levere kvalitet i alle våre tjenester og leveranser.



Eiendomsbarometerets kåring av Malling som den ledende merkevaren fire år på rad, en kåring som er gjort av bransjeaktørene innen næringseiendom, er et eksempel og en sterk indikasjon på at vi etterlever vårt verdigrunnlag og leverer på visjonen.

Malling er en tjenesteleverandør og vår viktigste suksessfaktor er våre medarbeidere. Vår filosofi er enkel, men viktig; er medarbeiderne fornøyd blir kundene fornøyd, og med fornøyde kunder følger vekst og økt lønnsomhet. Vi gir våre medarbeidere ansvar og vi utstyres de med høy grad av beslutningsmyndighet. Til tross for betydelig vekst er vi opptatt av å operere effektivt gjennom en flat struktur og styringsmodell. Medarbeiderne i konsernet har høy arbeidsglede og lojalitet, noe som dokumenteres av resultater fra medarbeiderundersøkelser. Vi tror at det er selskaper med en sterk bedriftskultur og omsorg for sine medarbeidere, sammen med endring- og innovasjonsevne, som kjennetegner de beste selskapene, og som er morgendagens vinnere.

Vår strategi er å levere tjenester i hele verdikjeden innenfor næringseiendom. Vi ønsker å være innovative og etablere nye forretningsområder når nye trender og kundebehov gjør seg gjeldende. Vår vekststrategi er i hovedsak organisk vekst og ikke gjennom oppkjøp. Når vi identifiserer en forretningsmulighet så realiserer vi den dersom vi maktet å rekruttere dyktige medarbeidere med spisskompetanse som deretter utvikler det nye tjenestoområdet. Det nye tjenestoområde mottar forretningsmessig bistand fra resten av eiendomshuset, og medarbeiderne utrustes med våre standard insentivmodeller. Denne vekststrategien har vist seg å være effektiv, og innebærer dessuten lavere risiko enn vekst gjennom oppkjøp. Konsernet har hatt en årlig vekst i driftsinntekter på 17 % siste 15 år, og denne veksten har tilnærmet utelukkende vært realisert som følge av organisk vekst.

Resultat- og partnermodell

Malling sin konkurransekraft bestemmes av evnen til å tiltrekke oss, utvikle og beholde dyktige medarbeidere og derigjennom bransjens beste kompetanse. Dette fordrer at vi har konkurransedyktige insentivsystemer. Vi har derfor utviklet en konkurransedyktig modell for overskuddsdeling sammen med en partnermodell.

Tjenesteområder i konsernet er organisert i 15 operative aksjeselskaper med tilhørende overskuddsdeling- og partnermodeller. Dette bidrar til ansvarliggjøring, lokal beslutningsmyndighet og transparens i relasjon til de resultater som skapes og som skal deles. Alle disse 15 konsernselskapene har bonusmodeller hvor en prosentandel av driftsresultat før bonus settes av, og fordeles blant de ansatte.

I perioden fra 2012 og frem til i dag har konsernet gått fra å være en liten håndfull partnere til nå å ha en omfangsrik partnerstruktur i de aller fleste av konsernets selskaper. Det er etablert partnerstrukturer for ledende ansatte i 15 av konsernselskapene inkludert morselskapet, og antall partnere var 45 pr. 31.12.24. I regnskapsåret 2024 ble det tatt opp fem nye partnere og en partner gikk ut av partnerskapet i forbindelse med fratreddelse. Partnermodellen bidrar til at ledende ansatte til daglig har på seg «eierhatten» og ansvaret som følger med den.



Året 2024



Malling & Co Eiendomsutvikling ledet utviklingen og hadde prosjektledelsen på 8 eiendommer med totalt areal på om lag 50 000 m² for Nordea Liv Eiendom.

2

Forord fra administrerende direktør

2024 har vært et spesielt år for Malling. Vi har markert vårt 60-årsjubileum med diverse festivitas og med å gi ut jubileumsboken «Med historien inn i fremtiden». Vi har sett bakover og vi har lagt planer fremover.



Vi bruker uttrykket «Historien forplikter». Det betyr ikke at vi bare skal se tilbake og gjøre det samme om og om igjen. Vi må hele tiden være i bevegelse og fornye oss. En nyvinning i 2024 var f.eks. etableringen av «matchmaking» tjenesten let.no som vi lanserte i markedet i januar 2025. Men, så er det slik at det i bunn ligger en suksessformel som har fungert bra for oss hele veien, og som vi ønsker å videreføre selv om vi vokser og blir et stadig større selskap.

Vår aller viktigste suksessformel og kanskje vår største utfordring etter hvert som vi vokser, er å hele tiden bringe næring til- og opprettholde en god bedriftskultur, hvor vi trives med jobb, arbeidsinnhold og kolleger. Derfor var det utrolig viktig og tilfredsstillende at både svargrad og tilbakemeldingene på medarbeiderundersøkelsen vi gjennomførte i september var så gode, med resultater som er helt i Norgestoppen hva angår arbeidsglede og lojalitet til arbeidsplassen.

Vår suksessformel

Som vi skrev i forordet til 60 års jubileumsboken, har selskapet i grunnen hele veien fulgt den samme oppskriften som kort kan oppsummeres med følgende prinsipper:

- 1 Flat struktur og mye frihet under ansvar med korte beslutningsveier
- 2 Betydelige investeringer i medarbeideres utvikling og trivsel
- 3 Sjenerøs overskuddsdeling og stor vilje til å investere i nye forretningsområder
- 4 Forpliktelsen til å ta vare på våre oppdragsgivere og markedsføre dette for omverdenen

Jubileumsåret ble et godt år for selskapet. Selskapets oppnådde den høyeste omsetningen noensinne, og det nest høyeste resultatet i selskapets historie. Tilnærmet alle tjenesteområder leverte vekst, og vi befestet posisjonen som Norges ledende eiendomsrådgiver. Organisasjonen fortsatte å vokse og og pr. 31.12.2024 var antall ansatte 340, en vekst på 9,7 %.

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

Ved inngangen til 2025 kan vi registrere at aktivitetsnivået fortsatt er stigende med en god start på året. Samtidig skaper den stadig mer turbulente geopolitiske situasjonen stor usikkerhet, og en opptroppende handelskonflikt legger en demper på økonomisk vekst og virker inflasjonsdrivende.

Oppsummering av regnskapsåret 2024

I 2024 gikk konsernets omsetning opp med 18,8 % til kr. 679,3 mill. som er den høyeste omsetningen i selskapets historie. Oppgangen var bredt basert med oppgang i tilnærmet alle tjenesteområder.

Mill. kr.	2024	2023	Endr. i %
Driftsinntekter	679,3	571,9	18,8 %
Driftsresultat	138,6	105,1	31,9 %
Resultat før skatt	156,1	111,9	39,5 %
Driftsmargin	20,4 %	18,4 %	

Den kraftige veksten i omsetning skyldes at inntekter fra den transaksjonsrelaterte delen av virksomheten begynte å ta fart igjen etter nedgangen i perioden 2021 til 2023. Det var også god vekst i tjenesteområdene utleie- og leietakerrådgivning, og det samme gjaldt den forvaltningsrelaterte delen av virksomheten og i særdeleshet prosjekterelaterte tjenester.

Konsernets driftsresultat økte med 31,9 % til kr. 138,6 mill. og resultat før skatt med 39,5 % til kr. 156,1 mill. Den kraftige veksten i konsernets lønnsomhet skyldes at inntektsveksten i høymarginområder begynte å ta fart. Resultatet før skatt er det nest beste i selskapets historie og under rekordåret 2021. Dette skyldes at inntekter fra transaksjonsrådgivning i 2024 var fortsatt 30,3 % lavere enn i 2021.



Høydepunkter 2024

Ledende merkevare

Kåret til den ledende merkevaren i kategorien megler/rådgiver på Eiendomsbarometeret for fjerde året på rad.

AuM fra 11 til 20 mrd.

Etablert fire nye eiendomsfond og tilrettelagt seks prosjekter. Porteføljen av fond og tilrettelagte prosjekter inkl. kommitert kapital har vokst i AuM fra 11 til kr. 20 mrd.

5 nye år med OPF

Reforhandlet og forlenget forvaltningsavtalen med Oslo Pensjonsforsikring for fem nye år.

Lansering av let.no

Utviklet og ferdigstilt «matchmaking» plattformen let.no for lansering jan. 2025.

Rammeavtale Statsbygg

Vant ny rammeavtale med Statsbygg.

Miljøsertifisering

Miljøsertifisering (resertifisering) etter hovedkontormodellen.

Malling 60 år

Markering av selskapets 60-årsjubileum med bl.a. utgivelse av jubileumsboken «Med historien inn i fremtiden», jubileumsmiddag i Ekspedisjonshallen på Hotell Sommerro den 24. oktober med 200 av Mallings viktigste forretningsforbindelser og intern jubileumsfest den 6. september på Gamle Logen med 275 medarbeidere, inkludert pensjonister.

Nøkkeltall 2024

Mill. kr.	2024	2023	Endring i %
Omsetning (mill. kr.)	679,3	571,9	19 %
Markedsposisjon merkevare (Eiendomsbarometeret)	# 1	# 1	
Kvm. til forvaltning (mill), Malling & Co Forvaltning	2,851	2,762	3 %
Antall bygninger til forvaltning, Malling & Co Forvaltning	624	613	2 %
Antall eiendomsfond, Malling & Co Investment	7	3	133 %
AuM inkl. kommitert kapital (mrd. kr.), Malling & Co Investment	20	11	82 %
Transaksjonsvolum (eiendomsverdi i mrd.kr.)	12,6	5,7	121 %
Antall omsatte leiekontrakter, Malling & Co Markets	178	155	15 %
Utleievolum, Malling & Co Markets (kvm.)	203 000	224 350	-10 %
Antall ansatte, konsern	340	310	10 %
Kvinneandel	29,1 %	30,3 %	-1,1 %-poeng



5 års historikk

Sentrale nøkkel-/regnskapstall 2024–2020

Mill. kr.	Årlig vekst siste 5 år	2024	2023	2022	2021	2020
Driftsinntekter	14 %	679	572	552	554	433
Driftsresultat	12 %	139	105	108	149	108
Resultat før skatt	11 %	156	112	145	170	129
Resultat etter skatt	10 %	122	86	119	136	104
Driftsmargin		20,4 %	18,4 %	19,6 %	26,9 %	24,9 %
Resultatmargin før skatt		23,0 %	19,6 %	26,2 %	30,7 %	29,8 %
Sum eiendeler	16 %	708	595	551	563	455
Sum egenkapital	12 %	289	270	229	183	140
Egenkapital andel		40,8 %	45,3 %	41,6 %	32,5 %	30,8 %
Egenkapital rentabilitet		43,7 %	34,6 %	57,8 %	84,2 %	68,5 %
Antall medarbeidere	11 %	340	310	282	242	219

Markedet for næringseiendom har vært utfordrende de senere år som følge av renteoppgang drevet av høyere inflasjon som igjen har resultert reduserte eiendomsverdier og lavere aktivitet. Likevel har konsernet vokst betydelig over de siste 5 år, med en årlig vekst på 14 %. Vi har kapitalisert på en bred forretningsplattform med en miks av syklisk og mindre syklisk virksomhet. Driftsinntektene til konsernet hadde en lav vekst i perioden 2021 til 2023 som følge nedgang i transaksjonsrelaterte inntekter drevet av et kraftig fallende transaksjonsvolum i omsetningen av næringseiendom. I 2024 tok veksten i konsernet ny fart drevet av økte transaksjonsinntekter, men også som følge av gjennomgående kraftig vekst i øvrige forretningsområder. Konsernets resultatmarginer og egenkapitalrentabilitet økte. Resultatmarginer og rentabilitet er imidlertid fortsatt lavere i 2024 enn årene 2020 og 2021, som skyldes at andelen av transaksjonsrelaterte inntekter i 2024 fortsatt er under toppnivåene fra disse årene.

Resultatgjennomgang



Malling & Co Næringsmegling var rådgiver for NREP i forbindelse med konseptualisering og utleie av Akersgata 51, og signerte Rystad Energy på 6 250 m².

3

Beskrivelse av konsernets resultatutvikling

I 2024 gikk konsernets omsetning opp med 18,8 % til kr. 679,3 mill., driftsresultatet opp med 31,9 % til kr. 138,6 mill. og resultatet etter skatt opp med 41,4 % til kr. 122,1 mill. Veksten i omsetning var bredt basert, men det var særlig kraftig vekst innen Malling Investments hvor det ble reist fire nye eiendomsfond og hvor midler til forvaltning inkludert kommitert kapital økte med 82 % til 20 mrd. Dette resulterte i kraftig vekst i transaksjons- og forvaltningshonorarer. Det var også god vekst innen næringsmegling både innen transaksjon, utleie og leietaker-rådgivning. Det samme gjaldt den forvaltningsrelaterte delen av virksomheten og i særdeleshet prosjekterelaterte tjenester.

Driftskostnadene økte med 15,8 % til kr. 540,7 mill., herav lønnsrelaterte kostnader med 17,3 % til kr. 446,5 mill. 82,6 % av kostnadene i Malling er lønnsrelaterte. Veksten i lønnskostnader var drevet av en kombinasjon av flere årsverk, lønnsreguleringer og økte avsetninger til bonus. Det var innen de forvaltningsrelaterte tjenesteområdene hvor veksten i antall årsverk var størst. Driftsmarginen økte 2,0 prosent-poeng til 20,4 %. Konsernet hadde således en god og forbedret lønnsomhet. Marginbedringen skyldes høy vekst innen tjenesteområder med høyere margin. Veksten i resultat etter skatt var større enn veksten i driftsresultatet som følge av høyere netto renteinntekter.

Inntekter fra Malling Investments økte med:

↑ 72,4 %
94,1 MNOK

Inntekter fra transaksjonsrådgivning
i Malling Markets økte med:

↑ 52,6 %
49,4 MNOK

Inntekter fra utleie og leietakerrådgivning
i Malling Markets økte med:

↑ 18,6 %
135,6 MNOK

Inntekter fra forvaltningsrelaterte tjenester
økte med:

↑ 13,4 %
405,4 MNOK

Driftsinntekter og driftsresultat pr. virksomhetsområde

Veksten i driftsinntekter var bredt basert i 2024 med vekst i alle de største tjenesteområdene. Veksten i driftsresultatet i 2024 var kraftigere enn veksten i driftsinntekter fra høymargin-områder i Markets og Investments. Driftsmarginen til det største tjenesteområdet, forvaltningsdivisjonen, gikk ned som følge av lavere utleiehonorarer og at det i 2023 var noen inntekter av mer engangskarakter.

Over de siste fem årene (fra 2019–2024) har veksten vært betydelig med en årlig vekst i driftsinntekter på 13 %. Forvaltningsdivisjonen har nesten doblet sine inntekter fra kr. 208 mill. i 2020 til kr. 405 mill. i 2024. Markets-divisjonen har hatt noe lavere vekst som følge av at transaksjonsmarkedet hadde lavere volum i 2024 enn toppårene 2020 til 2021.

Driftsinntekter (mill. kr.)	Årlig vekst siste 5 år	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Forvaltningsdivisjonen	16 %	405	357	287	256	208	191
Energi & Miljø	15 %	21	24	25	18	12	11
Markets	8 %	192	151	198	199	178	134
Investments	18 %	94	55	67	104	60	42
Analyse & Verdivurdering	14 %	25	22	18	16	14	13
Elimineringer	na.	-59	-37	-42	-40	-37	-29
Sum driftsinntekter	13 %	679	572	552	553	434	361

Driftsresultat (mill. kr.)	Årlig vekst	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Forvaltningsdivisjonen	13 %	52	54	35	39	31	28
Energi & Miljø	6 %	3	3	5	3	2	2
Markets	5 %	49	37	57	62	59	38
Investments	21 %	36	14	13	44	16	14
Analyse & Verdivurdering	10 %	3	3	2	3	3	2
Konsernkostnader m.v.	na.	-4	-6	-4	-2	-3	-3
Sum driftsresultat	12 %	139	105	108	149	108	80

Resultat før skatt	11 %	156	112	145	170	129	93
--------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	----

ESG



Malling & Co Energi og Miljø er rådgiver for Erla Eiendom i arbeidet med ESG-strategi og en helhetlig plan for bærekraftig eiendomsutvikling ned på eiendomsnivå. Porteføljen omfatter 95 000 m² fordelt på 11 eiendommer.

Generelt om ESG-arbeidet i Malling

Malling er underlagt CSRD (Corporate sustainability reporting directive) med rapporteringsplikt for regnskapsåret 2025. I forberedelsene til rapporteringen har Malling i løpet av 2024 gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse. Analysen innebærer en vurdering av selskapets påvirkning på mennesker, miljø og samfunn, samt hvordan eksterne bærekraftsfaktorer kan påvirke selskapets økonomiske resultater. Arbeidet har gitt verdifull innsikt i alle de viktigste faktorene innenfor bærekraft både for Malling, men også på vegne av våre kunder.



I februar 2025 publiserte EU-kommisjonen et forslag som medfører store endringer i selskapenes rapporteringsplikt. Hvis forslaget blir innført, vil Malling ikke lenger bli underlagt CSRD og vi har satt videre arbeid på vent inntil vi får en avklaring på hvordan selskapene skal forholde seg til det nye forslaget. Hvis endringene blir innført er det EU sin frivillige rapporteringsstandard for små og store selskaper (VSME) som vil være førende for den fremtidige bærekraftsrapporteringen til Malling. I den frivillige standarden er ikke dobbel vesentlighetsanalyse et krav, men erstattes av en enklere vurdering.

Klimaendringer er ett av emnene som er definert som dobbelt vesentlige for Malling. Som rådgiver er vår direkte miljøpåvirkning fra kontorvirksomheten begrenset, sammenlignet med bransjen vi opererer i. Vår største miljøpåvirkning skjer i forbindelse med rådgivningen vi gir til våre kunder. Det betyr ikke at vår egen miljøpåvirkning er uvesentlig. Vi har vært Miljøfyrtårnsertifisert helt siden 2012, men har i løpet av 2024 vært igjennom en resertifisering etter hovedkontor-modellen. Det betyr at også våre kontorer i Drammen, Bergen, Stavanger og Tønsberg nå blir inkludert i sertifiseringen, arbeidet pågår og komplett sertifisering er forventet første halvår 2025. Malling har i 2024 for første gang utarbeidet

et komplett klimagassregnskap for hele konsernet iht. GHG-protokollen. Dette er ett viktig verktøy når vi skal identifisere vår største klimapåvirkning og sette oss målsetninger internt.

I tillegg til vår påvirkning innenfor klima og miljø er det innenfor de sosiale forholdene vi har desidert størst påvirkning. Det handler i hovedsak om hvordan vi jobber internt med våre ansatte som er vår viktigste ressurs. Malling er en kunnskapsbedrift og vi må kontinuerlig videreutvikle oss for å ivareta kundens behov. Det er derfor stort fokus på å tiltrekke oss de beste folkene og tilrettelegge for trivsel og kompetanseheving, for å sikre at vi har bransjens høyeste kompetansenivå.

Basert på vesentlighetsanalysen som ble gjennomført i 2024 ønsker Malling å bruke året 2025 til å sette relevante mål for det videre arbeidet med bærekraft. Vi er et selskap i vekst, noe som også må hensyntas når vi skal utarbeide målsetningene. Vi har allerede definert mål innenfor sosial bærekraft som hovedsakelig går på egen ansattstyrke. Dette er mål som vil bli enda mer konkretisert i året som kommer. Videre vil vi se på hvordan vi kan bidra til å redusere utslippene og påvirkningen fra vår egen virksomhet.



Samfunnsansvar

Som en del av vårt samfunnsengasjement, har vi i Malling hatt en årlig tradisjon for å støtte ulike veldedige formål. Vi ønsker å involvere våre medarbeidere i valget av formål, så på bakgrunn av innspill fra de ansatte, valgte vi i 2024 å videreføre støtten til Matsentralen, samt gi en øremerket støtte til Unicefs bistand til barn i Gaza.

Andre initiativ er vår årlige innsamling av julegaver til Fattighuset, stipendstøtte til fritidsaktiviteter for ansatte og ansattes barn, samt vår markering og støtte til Barnekreftforeningen.

Vårt partnerskap med Matsentralen, der vi bidrar både økonomisk og med frivillig arbeid, er også et viktig initiativ for å gi et bidrag og for å ta et bredere samfunnsansvar.

Vi jobber også aktivt med innovasjon og ny teknologi, gjerne i tett samarbeid med oppstartsselskaper vi mener har et produkt som er relevant for markedet. I noen tilfeller tar vi en mentorrolle, men av og til går vi også inn i styreposisjoner. Vi ønsker å bidra med vår kunnskap når leverandørbransjen skal utvikle nye systemer og produkter.

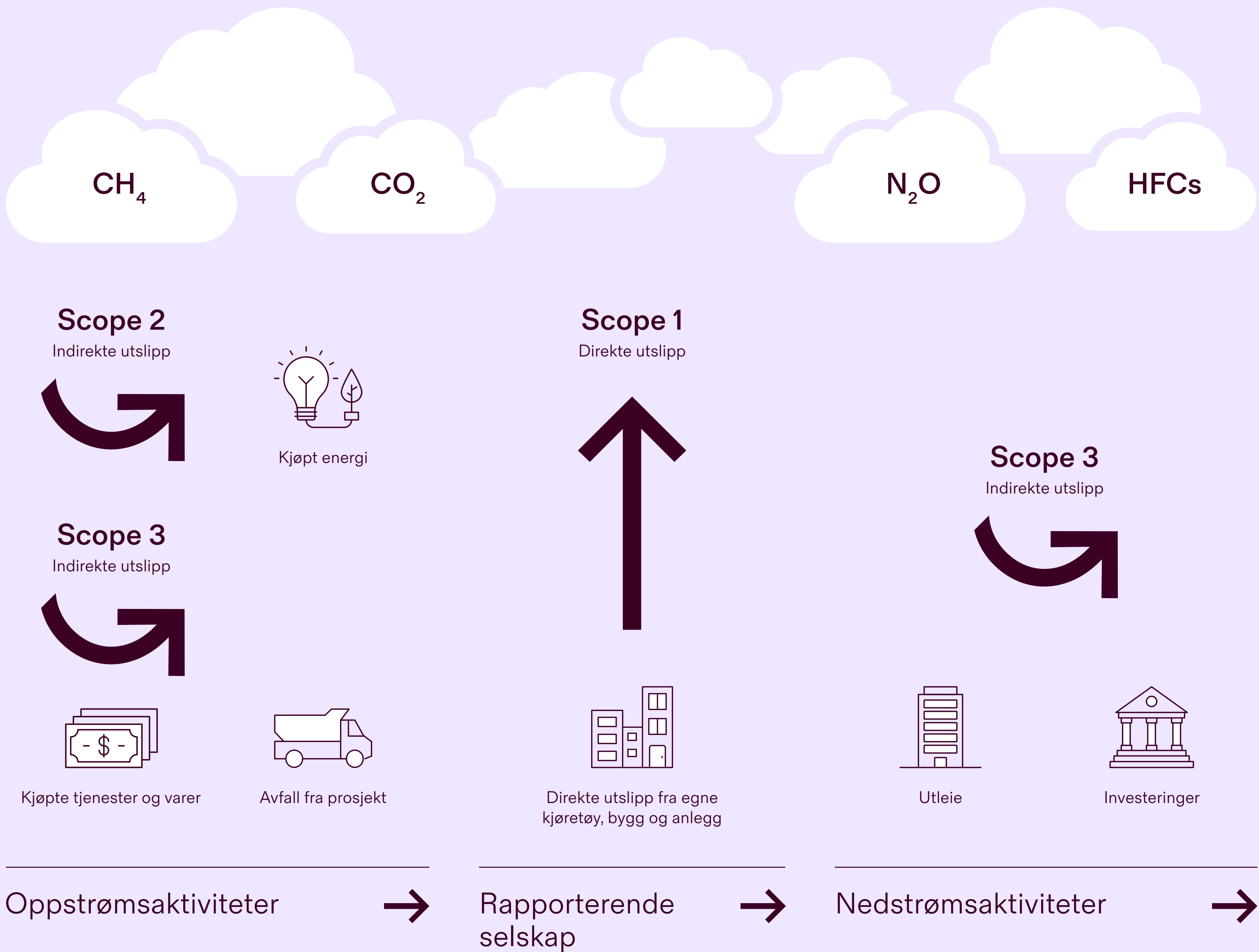
I tillegg til dette ønsker vi også å gi tilbake til samfunnet gjennom økonomisk støtte og partnerskap. Vi er stolt sponsor av idrettsutøvere som Oda Johanne Stokstad, Even Brøndbo Dahl, Gro Randby med flere.



Foto: Oda Johanne Stokstad

Klimaregnskap

For å dokumentere vår påvirkning på klimaet har vi utarbeidet et klimagassregnskap i henhold til metodikken i GHG-protokollen. Metodikken gir klare retningslinjer for hvordan utslipp fra virksomhet skal måles, beregnes og rapporteres, og hjelper oss med å kartlegge hvor vi kan ha størst effekt på vårt samlede klimafotavtrykk.



Scope 1 dekker direkte utslipp, som drivstoffbruk i egne biler, mens scope 2 omfatter indirekte utslipp fra energi-forbruk som elektrisitet og varme. Størst kompleksitet finner vi i scope 3, som dekker øvrige indirekte utslipp i verdi-kjeden, blant annet fra kjøp av varer og tjenester, transport, avfall og tjenestereiser, organisert etter protokollens 15 underkategorier.

Totalt sett har klimagassutslippene økt med 10,1 % fra 2023 til 2024, eller 3,7 % om man ser på utslipp per årsverk. Beregningene viser at 77,1 % av Mallings klimagassutslipp er indirekte utslipp i scope 3 og av disse er det innkjøp av varer og tjenester, forretningsreiser og leide eiendeler som står for hovedparten av utslippene.

Klimagassutslipp i scope 1 og 2

Klimagassberegningene viser at 22,8 % av våre totale utslipp kommer fra direkte utslipp i scope 1 som er knyttet til bilparken. Per i dag eier vi både bensinbiler, dieselmotorer og elbiler, hvor strømforbruket til ladning rapporteres i scope 2. Utslippene til energi i scope 2 er minimale, da vi kun rapporteres på utslipp fra egne eiendeler. Ettersom vi leier kontorlokaler våre og ikke har finansiell kontroll over eiendommen, rapporteres strøm og varme fra kontorene våre i scope 3 under leide eiendeler. Dette i henhold til prinsippet om finansiell kontroll slik det er definert i GHG-protokollen.

Utslippene i scope 1 og 2 er basert på faktiske mengder drivstoff (primærdata). Energiforbruk i scope 2 beregner man både med lokasjonsbasert og markedsbasert metode. Lokasjonsbasert metode baserer seg på gjennomsnittlige utslippsfaktorer for energi i det aktuelle området, mens markedsbasert metode tar hensyn til kjøp av opprinnelsesgarantier eller andre markedsinstrument for kjøp av fornybar energi. Malling har ikke kjøpt noen opprinnelsesgarantier for 2024.

Regnskapet inkluderer utslipp fordelt på scope 1, 2 og 3, som til sammen gir en helhetlig oversikt over utslippene i vår verdikjede.

Klimagassutslipp i scope 3

Beregningene viser at 77,1 % av Mallings klimagassutslipp er indirekte utslipp i scope 3. Bortsett fra dataen knyttet til energiforbruk (kategori 8), flyreiser og bilgodtgjørelse (kategori 6) er alle utslipp i scope 3 basert på spend-based metoden (sekundærdata).

68,7 % av klimagassutslippene i scope 3 kommer fra innkjøp av varer og tjenester der de største utslipps-postene er knyttet til forsikring og konsulenttjenester. Da beregningene er basert på spend-based metoden gir dette ikke nødvendigvis et riktig bilde. Målet til neste år er å gå over til aktivitetsbasert metode for de tjenestene som bidrar til høye utslipp. Aktivitetsbasert metode betyr at man baserer seg på spesifikke data for den aktuelle aktiviteten.

Utslipp fra ansattes pendling til og fra kontoret er ikke beregnet, men skal kartlegges i løpet av 2025. Det skal da samles inn primærdata som blir underlag for klimagass-beregningene.

Utslippene fra leide eiendeler står for 25,7 % av utslippene i scope 3. Dette inkluderer leasing av IT-utstyr og systemer, biler og utslipp fra våre kontorlokaler. Klimagassutslipp fra energi er beregnet med primærdata, mens resterende utslipp i kategorien baserer seg på sekundærdata.

Analysen har gitt oss en verdifull innsikt i hvilke områder som bidrar til de største utslippene. Målet fremover er å bruke denne kunnskapen til å prioritere tiltak der vi kan redusere utslippene mest effektivt. I løpet av 2025 skal vi jobbe med å sette kvantifiserte mål for reduksjon. Samtidig ønsker vi å forbedre datagrunnlaget for klima-gassregnskapet. Dette gjør vi ved å, over tid, erstatte flere av spend-based beregningene med faktiske data for å forbedre nøyaktigheten.

	Utslipp 2024 [tCO2e]	Utslipp 2023 [tCO2e]	Endring
SCOPE 1 – Direkte utslipp	515,4	496,7	3,8 %
SCOPE 2 – Indirekte utslipp			
Lokasjonsbasert	0,6	0,5	35,7 %
Markedsbasert	16,8	12,4	
SCOPE 3 - Indirekte utslipp	1 741	1 552	12,2 %
Kategori 1: Innkjøp av varer og tjenester	1 196,0	1 052,0	13,7 %
Kategori 2: Kapitalvarer	2,2	4,0	-43,7 %
Kategori 5: Avfall fra drift	1,2	1,9	-38,1 %
Kategori 6: Forretningsreiser	94,5	78,1	20,9 %
- Bilgodtgjørelse	25,2	21,4	17,9 %
- Reiser i arbeidstid	27,7	20,7	19,3 %
- Flyreiser	44,6	36,0	23,8 %
Kategori 7: Ansattes pendling	-	-	
Kategori 8: Leide eiendeler	447,6	416,4	7,5 %
- Elektrisitet	7,2	9,2	-22,1 %
- Fjernvarme og -kjøling	36,1	61,8	-41,6 %
Totale utslipp lokasjonsbasert	2 257	2 050	10,1 %
Totale utslipp markedsbasert	2 274	2 061	10,3 %
Utslipp per årsverk	7,0	6,7	3,7 %
Utslipp per MNOK omsetning	3,3	3,6	-7,3 %

Våre medarbeidere er vår viktigste suksessfaktor

Malling er en ren tjenesteleverandør, og våre medarbeidere er vår aller viktigste suksessfaktor. Vårt overordnede mål er å hele tiden tiltrekke, utvikle og beholde medarbeidere. Vi jobber derfor strukturert og målrettet for at våre medarbeidere skal trives og lykkes i sine roller.

Ett Malling – strategisk arbeid med kultur, arbeidsglede, trivsel og lojalitet

- Opprettholde høy arbeidsglede og lojalitet

Likestilling og mangfold – kartlegging og økt bevissthet

- Øke kvinneandelen, særlig andel kvinnelige ledere

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

- Redusere sykefravær

Opplæring og kompetanseutvikling

- Videreutvikle onboardingprogrammet for nyansatte i Malling
- Øke tverrfaglig kompetansedeling og opplæring
- Lovpålagt opplæring



Marte Wold Hansen
Head of People & Culture

Ett Malling – strategisk arbeid med kultur, arbeidsglede, trivsel og lojalitet

I Malling har vi ingen separat HR-strategi for å nå våre overordnede mål. Vi har imidlertid etablert et ansattløfte som gir retning til hvordan vi som selskap skal navigere, og hvordan vi som ansvarlige arbeidsgivere skal behandle våre medarbeidere. Ansattløftet utgjør vårt DNA – vår særegne kultur.



Malling skal:

- 1 Være et selskap med flat struktur hvor man blir sett, lyttet til og behandlet med likeverd
- 2 Dyrke et tverrfaglig kompetansemiljø med spennende oppgaver og utviklingsmuligheter
- 3 Være et anerkjent og attraktivt selskap hvor tradisjon og innovasjon går hånd i hånd
- 4 Fostre et unikt sosialt fellesskap hvor man viser omtanke for hverandre og hvor man kan være seg selv
- 5 Fremme et trygt og positivt arbeidsmiljø som ivaretar god fysisk og psykisk helse
- 6 Være et selskap som tar sitt samfunnsansvar på alvor og som behandler sine medarbeidere med respekt og rettferdighet

Opprettholde høy arbeidsglede og lojalitet

I Malling gjennomfører vi medarbeiderundersøkelse annenhvert år, og er en godt etablert prosess i konsernet. Svargraten er høyere enn snittet i Norge for de selskap som deltar i den samme undersøkelsen. Vi ser også gjennomgående at resultatene fra årets medarbeiderundersøkelse ligger høyere enn gjennomsnittet i Norge. Mer spesifikt viser årets resultater at nivået for arbeidsglede og lojalitet fremdeles ligger på et høyt nivå.

Mål for neste medarbeiderundersøkelse
Målet er å opprettholde de høye scorene innen hovedkategoriene Arbeidsglede og Lojalitet. I tillegg har vi som mål å opprettholde den høye svargraten på 91 %.

Hovedresultater 2024:

Svargrad

91 % (+6)

275 / 302

Arbeidsglede

80 (−2)

- Hvor tilfreds er du generelt sett som medarbeider på arbeidsplassen din?
- Forestill deg det perfekte stedet å være ansatt:
Hvor nært opptil dette idealet kommer din arbeidsplass?
- Jeg føler meg motivert i jobben min
- Jeg gleder meg til å gå på jobb hver dag



Lojalitet

88 (+1)

- Jeg ønsker å være ansatt i Eiendomshuset Malling & Co om to år
- Jeg vil anbefale andre å søke jobb hos Eiendomshuset Malling & Co
- Jeg er en av dem som alltid gir litt ekstra når nye oppgaver skal løses og når det oppstår problemer
- Jeg viser entusiasme for Eiendomshuset Malling & Co og arbeidsoppgavene mine

Likestilling og mangfold – kartlegging og økt bevissthet

I henhold til Aktivitets- og Redegjørelsesplikten, fokuserer Malling på følgende områder i arbeidet med likestilling og ikke-diskriminering:

- Pågående kartlegging av kjønnslikestilling (lønn og ufrivillig deltidsarbeid)
- Pågående kartlegging av kjønnsbalanse og alder, også i ledende stillinger og i de ulike styrene i konsernet

Målet fremover er å øke kvinneandelen, særlig andel kvinnelige ledere i konsernet.

Kvinner
Andel ledere 31.12.24

30,6 %

Kvinner
Andel kvinner/menn 31.12.24

29,1 %

Menn
Andel ledere 31.12.24

69,4 %

Menn
Andel kvinner/menn 31.12.24

70,9 %



Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Malling har i løpet av 2024 strukturert og forbedret sitt HMS-arbeid. Det er etablert en felles miljøgruppe som har ansvaret for virksomhetens arbeid innen Klima, Helse, Miljø og Sikkerhet, og denne gruppen består av øverste leder, AMU, Klima-representant og HR-sjef.

Selskapet har kontorvirksomhet i Oslo, Bergen, Tønsberg, Drammen og Stavanger. Det er svært få fysiske farer for kontoransatte og skadepotensialet er vurdert å være lavt. I løpet av året er det rapportert inn tre mindre alvorlige hendelser med lettere personskade. Våre ansatte som er ute på byggene til våre oppdragsgivere, er ivaretatt med nødvendig og foreskrevet verneutstyr for ansatte og maskineri, samt egnede klær og øvrig utstyr. I tillegg er våre ansatte kurset og sertifisert innen HMS og annet lovpålagt opplæring for å kunne virke i de respektive rollene.

Redusere sykefravær
Som en del av vårt ansattløfte, skal Malling skape og sikre et trygt og positivt arbeidsmiljø som ivaretar god fysisk og psykisk helse. Vårt konsept for helse og balanse, Malling Move, tilbyr en rekke aktiviteter for å fremme god helse og forebygge sykefravær.

Vi registrerer og følger utviklingen av det legemeldte sykefraværet i Malling tett. Vårt sykefravær ligger totalt på 2,8 %, og vi skal fortsette å jobbe for å redusere dette tallet ytterligere.



Konseptet Malling Move bidrar til økt trivsel, helse og balanse



* Verneområde Oslo; selskaper det vises til er Malling & Co Eiendomsdrift AS, Malling & Co Eiendomsutvikling AS, Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Malling & CO Næringsmegling AS og Malling & Co Research and Valuation AS.

Opplæring og kompetanseutvikling

For å opprettholde og videreutvikle Malling sin ledende posisjon som tjenesteleverandør innen næringseiendom, må våre medarbeidere til enhver tid besitte bransjens høyeste kompetansenivå. Kompetanseutvikling skjer både innen eget fagfelt, men også på tvers av ulike roller og avdelinger i konsernet. Malling har etablert flere initiativer og programmer for å legge til rette for denne utviklingen.

Onboardingprogram

Malling er i kraftig vekst. Den sterke veksten har gjort det helt nødvendig med et fast og gjennomarbeidet onboarding-program – vårt introduksjonsprogram for nyansatte i selskapet. I tillegg til den generelle onboardingen etableres det løp for kompetanseutvikling og opplæring innenfor virksomhetsområdet den enkelte blir ansatt.

Ledertrening

Vi har også etablert en modul for ledertrening i Malling. Dette er et kurs for ledere med personalansvar, hvor fokus er å gjennomgå de viktigste prosessene og rutinene for medarbeideroppfølging. Kurset inneholder også praktiske caseoppgaver hvor deltakerne får presentert en problemstilling som de skal løse i plenum.

Partnermodell

Våre partnere er viktige ambassadører for Malling. Partnermodellen ble etablert i 2012 og har blitt utvidet fra å være en liten håndfull partnere til i dag å være en omfangsrik partnerstruktur i de aller fleste av konsernets selskaper. Partnermodellen har således vært under stadig utvikling, noe den er fortsatt. Fremover er det sentralt å videreutvikle prinsippene for partnermodellen slik at vi har en transparent og rettferdig prosess knyttet til innstilling og opptak av nye partnere. Målsetting er at partnermodellen og prosessen skal være lik for alle deler av virksomheten, og skal sørge for at vi forsterker og motiverer de rette kandidatene.

Strukturerte utviklingssamtaler

Vi har etablert en beste praksis for gjennomføring av medarbeidersamtaler og personlige utviklingsplaner i konsernet. Alle ansatte skal ha en strukturert samtale med sin nærmeste leder for å gjennomgå året som har vært, trivsel, motivasjon og videre mål og aktiviteter for det kommende året.

Graduateprogram innen økonomisk forvaltning

Malling har lansert et spesialtilpasset utviklingsløp for nyutdannede, som gir de mest ambisiøse kandidatene muligheten til å bli regnskapssjef for en egen portefølje av eiendomsselskaper etter endt utdanning.

Programmet er ikke bare utformet for å tiltrekke seg og utvikle talenter, det er også et strategisk skritt for å styrke Malling sin posisjon i markedet.

Lunch & Learn

Lunch & Learn er initiativ for å dele kunnskap på tvers av avdelinger og selskap. Her inviterer vi både eksterne gjester og interne ansatte til å holde et kort foredrag, hvor målet er å dele kunnskap og inspirasjon.

Malling Academy

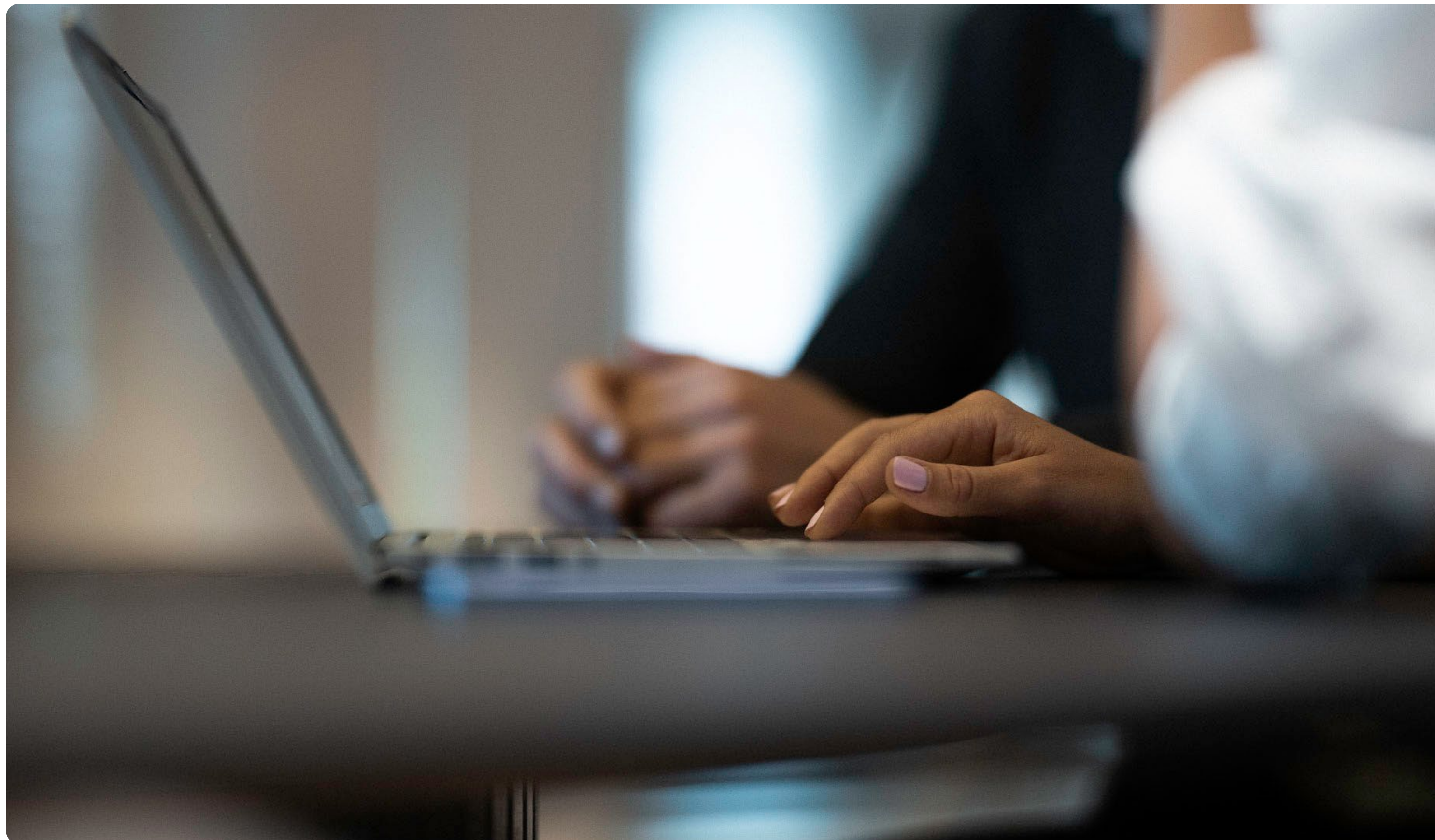
Fremover skal vi videreutvikle Malling Academy, vårt konsept for læring og utvikling. I tillegg til å øke den tverrfaglige kompetansedelingen og opplæring for nyansatte, vil vi jobbe videre med å utvikle kursløp knyttet til lovpålagt opplæring slik som f.eks. antihvitvask og datasikkerhet.

Malling jobber langsiktig for å profilere seg som en attraktiv arbeidsplass gjennom samarbeid med ulike utdanningsinstitusjoner slik som f.eks. NHH, BI og NTNU. Vi sponser også Ung i Næringseiendom, en viktig aktør i bransjen for å legge til rette for at unge personer kan møtes for å utveksle erfaring og kunnskap, og bygge seg et nettverk innen byutvikling og næringseiendom.



Åpenhetsloven

Malling ønsker å bidra positivt til et ansvarlig næringsliv, og ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt, samt stille de samme krav overfor våre direkte leverandører og forretningsforbindelser iht. åpenhetsloven.



Som følge av at Malling er omfattet av åpenhetsloven, så har dets formål og aktsomhetsvurderingsprinsipper blitt forankret i styret første gang i 2022, samt på årlig basis med styrebehandling av forutgående års aktsomhetsvurderinger. Malling har internkontroll knyttet til åpenhetsloven på plass med etiske retningslinjer for leverandører, alminnelige vilkår for innkjøp, rutine for gjennomføring av innkjøp og aktsomhetsvurderinger og svare opp informasjonskrav. Henvendelser i forbindelse med informasjonskrav ref. åpenhetsloven § 6 kan sendes til: apenhetsloven@malling.no.

Malling er i prosess med en ny, større aktsomhetsvurderingsperiode for kalenderåret 2024, hvor oppdatert redegjørelse skal offentliggjøres på malling.no innen 30. juni i år. Vi har så langt ikke avdekket eller fått informasjon om forhold som skulle tilsi negative konsekvenser, men vil foreta en større og dypere kartlegging. Dog er det en stabilitet hva kommer til Malling sine leverandører, da det i all hovedsak er de samme leverandørene som benyttes år etter år. På Malling sin hjemmeside ligger inntil videre vår redegjørelse for kalenderåret 2023, som man finner her: malling.no/om-malling/samfunnsansvar/apenhetsloven.

Datasikkerhet

Som ledd i ivaretagelse av enkelt individers personvern, herunder kandidater til stillinger, ansatte, kunder, samarbeidspartnere, interessenter mv., sikrer Malling en forsvarlig behandling av personopplysninger gjennom vår internkontroll GDPR.

Det være seg bl.a. overordnet styrende dokument og protokoll over alle våre behandlingsaktiviteter, rutine for håndtering av personopplysninger og individers rettigheter, samt avvikshåndtering. For å kunne ivareta datasikkerheten på en tilfredsstillende måte, gjennomføres det tekniske og organisatoriske tiltak for å forebygge hendelser som kan føre til brudd på informasjonssikkerheten og personvern. For å begrense hendelser som kan føre til brudd på informasjonssikkerheten gjennomfører Malling årlig internkontroll revisjon.

Sentral IT-Drift og sikkerhetsløsninger er satt ut til eksternt IT selskap, som forvalter våre løsninger etter ISO 27001, ISO 9001, og ISO 14001. Det foretas daglig backup av alle data til eksterne datasentre. Det benyttes anti-virus/malware, brannmur og varslingssystemer mot nettangrep. Det er innarbeidet prosedyrer for generell datasikkerhet og prosedyrer for kryptering av e-post, når det er nødvendig. Det foretas stresstester av systemer knyttet til vår internkontrollrevisjon.



Governance, etiske retningslinjer og interessekonflikter

Utover de krav som følger av lov og forskrift, består Malling sin selskapsstyring av et rammeverk med interne retningslinjer, prosedyrer- og rutinebeskrivelser. Disse skal gi de ansatte tydelige føringer for hvordan de skal opptre og handle for å utføre sitt arbeid på en etisk og ansvarlig måte som sikrer en helhetlig styring som reflekterer konsernets verdier, langsiktige suksess og risikobildet.

Malling sine etiske retningslinjer beskriver hvordan alle ansatte skal handle og opptre slik at vi sikrer at Malling sin virksomhet drives på en etisk og samfunnsansvarlig måte. Retningslinjene skal kjennetegne oss i vårt daglige virke. Forretningside, verdier og lovpålagte forhold er førende for de etiske retningslinjene.

Habilitet er for oss en viktig faktor for å være uavhengige i vårt virke og en stor del av vårt verdigrunnlag; pålitelig, positiv og profesjonell. Det er ingen ansatte som skal delta i en behandling og beslutning i noen saker som medarbeideren selv eller dennes nærmeste har økonomiske eller andre personlige interesser i.

Alle kontrakter som inngås i Malling skal være skriftlige og signeres iht. firmaattest, som ledd i vårt antikorrupsjonsarbeid. Vi har strenge krav til fakturabehandling som barriere mot underslag og økonomisk mislighold, hvor inngående og utgående fakturaer behandles elektronisk og må godkjennes av to personer.

I konsernets etiske retningslinjer beskrives varsling av kritikkverdige forhold. Det er ingen ansatte som skal oppleve enhver form for trakassering i Malling, og Malling har således egen rutine knyttet til varsling av kritikkverdige forhold med prosedyrer for fremgangsmåte for å varsle, hvem som kan varsle og hvem det kan varsles til samt behandling av et varsel. Det er en klar policy på at varsleren ikke skal utsettes for noen form for represalier.

Anti-hvitvasking viser til aktiviteter utført i rapporteringspliktige virksomheter for å oppnå samsvar med juridiske krav, for å aktivt overvåke og rapportere mistenkelige aktiviteter. Våre eiendomsmeglingsforetak og regnskapsforetak er underlagt lov om hvitvasking og terrorfinansiering. Medarbeidere i rapporteringspliktige selskaper skal etterleve interne rutiner og risikodokumenter.

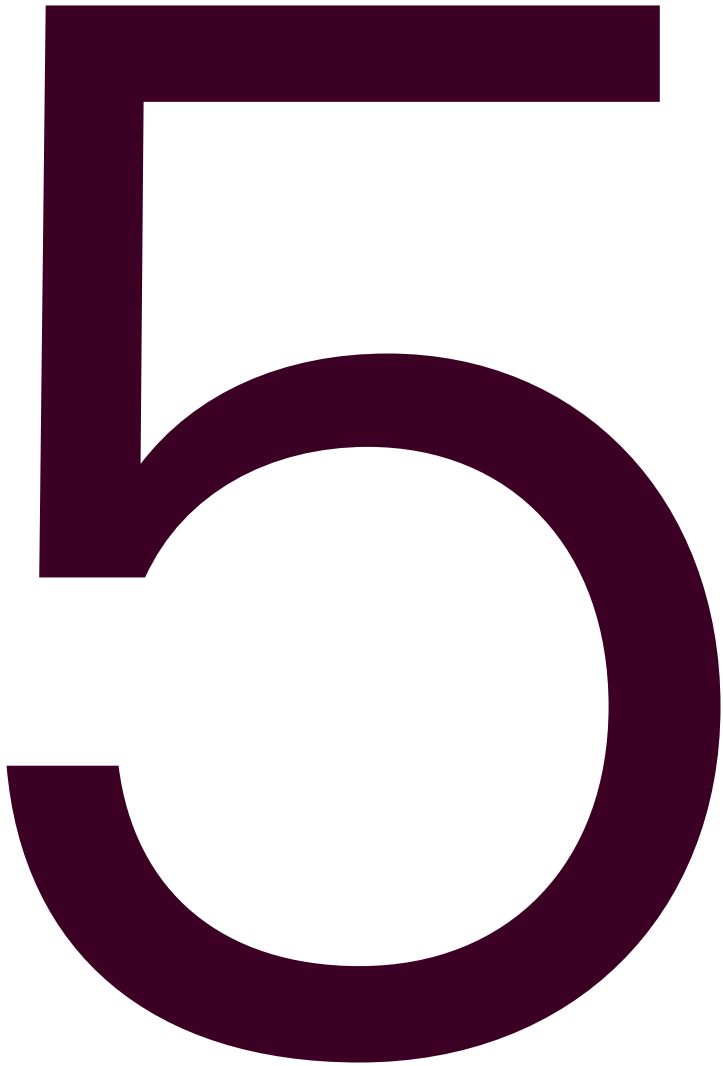
Malling leverer et bredt tjenestespekter innen næringseiendom. Vår samlede kompetanse og kvaliteten på våre tjenester kommer våre kunder til gode gjennom kvalitet og tverrfaglige team fra flere av våre tjenestekområder. Imidlertid øker risikoen for interessekonflikter når tjenestespekteret er bredt og tjenestene leveres av ulike konsernselskaper. For å unngå eventuelle interessekonflikter og vise våre kunder vår pålitelighet, så har Malling egne retningslinjer for interessekonflikter som etterleveres i det daglige arbeidet.



Styrets årsberetning



Malling Value Add II AS kjøpte høsten 2024 totalt 15 eiendommer fra Selmer Eiendom. «Project Thunderbird» er en diversifisert portefølje med betydelig utviklingspotensial i Stor-Oslo-regionen. Total utgjør porteføljen ca. 60 000 m², med tillegg av ytterligere ca. 60 000 m² under regulering.



Styrets årsberetning

Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

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

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

Selskapets utvikling, resultat og markedsrisiko

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

«Styret vurderer markedsutsiktene for 2025 som moderat gode for store deler av konsernets virksomhet. Inngangen til året har vært god for konsernets virksomhet. Rentetoppen synes å være nådd, men utsiktene til rentefall synes moderate.»

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

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

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og års-regnskapet er avlagt med denne forutsetningen. Det har ikke inntruffet andre omstendigheter etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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

Arbeidsmiljø

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

Konsernet er en tjenesteleverandør hvilket betyr at medarbeiderne og deres kontinuerlige kompetanseutvikling og trivsel er av vesentlig betydning for selskapets resultater. Arbeids-miljøet vurderes å være godt, noe som bekreftes av medarbeiderundersøkelsen som ble gjennomført i september. Svarprosenten på undersøkelsen var 91 % hvor konsernets

Styrets årsberetning

medarbeidere resultat vedørende arbeidsglede var 80 (ned 2-poeng siden undersøkelsen i 2022) og lojalitet 88 (opp 1 poeng siden undersøkelsen for 2022). Styret og ledelsen i konsernet legger stor vekt på å videreutvikle og opprettholde en sterk bedriftskultur. Som et ledd i dette er det etablert tre konsepter for å blant annet å utvikle medarbeidere og styrke samhold; “Malling Academy”, vårt konsept for læring og utvikling, “Malling Move”, vårt konsept for helse og balanse samt “Malling Social”, som er vårt konsept for sosiale aktiviteter og samfunnsansvar.

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

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

Likestilling og ikke diskriminering

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

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

Konsernet utbetaler lønn i henhold til standarder innenfor bransjen, og øvrige goder og ordninger er vurdert til å være på eller over norm og i henhold til forpliktelser i norsk lov.

Vi benytter fagspesifikke lønnsstatistikker for å sikre at vi hele tiden ivaretar markedsmessige og gode lønnsvilkår og ytelser for våre ansatte. Selskapet arbeider aktivt med å bidra til å redusere lønnsforskjeller som ikke kan begrunnes i markedsmessige årsaker.

For ytterligere opplysninger om konsernets ESG arbeid vises til årsrapportens kapittel 4.

Grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

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

Aktsomhetsvurderinger og rapportering for regnskapsåret 2024 i henhold til åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen 30. juni 2025 Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside: www.malling.no.

Ytre miljø

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

Styreansvarsforsikring

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

Risikoer og fremtidsutsikter

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

Oslo, 3. april 2025
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling (sign.) Styrets leder	Cathrine Kildalsen (sign.) Styremedlem	Anders Berggren (sign.) Adm.dir.
Fredrik T. Sommerfeldt (sign.) Styremedlem	Marius Chr. Herud (sign.) Styremedlem	

Økonomi og noter



Malling & Co Corporate Real Estate var transaksjonsrådgiver for Brække Eiendom og REQ ifm. etableringen av et strategisk samarbeid som involverer 9 industri- og logistikkeiendommer (90 000 m²) i Drammen og Vestfold.



Resultatregnskap

Eiendeler	Note	Mor 2024	Mor 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
DRIFTSINNTEKTER					
Annen driftsinntekt	1	61 899 994	50 645 411	679 274 597	571 864 093
Sum driftsinntekter		61 899 994	50 645 411	679 274 597	571 864 093
DRIFTSKOSTNADER					
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0	-2 745 164	0
Lønnskostnad	2, 3	25 831 232	20 166 655	446 499 349	380 569 650
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 794 023	2 113 859	8 503 037	4 920 768
Annen driftskostnad	3	36 979 060	33 437 261	88 398 893	81 245 087
Sum driftskostnader		65 604 315	55 717 775	540 656 115	466 735 505
DRIFTSRESULTAT		-3 704 321	-5 072 364	138 618 482	105 128 588
FINANSINNTEKTER					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 477 711	43 615 904	0	0
Inntekt på andre investeringer		1 292 160	12 856	1 292 160	167 806
Renteinntekt på foretak i samme konsern		2 328 602	2 165 431	0	0
Annen finansinntekt		4 584 383	647 192	18 539 366	10 854 566
Sum finansinntekter		78 682 856	46 441 383	19 831 526	11 022 372
FINANSKOSTNADER					
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0	-719 541	-1 623 978
Andre finanskostnader		-543 021	-773 476	-1 619 864	-2 647 690
Sum finanskostnader		-543 021	-773 476	-2 339 405	-4 271 668
NETTO FINANSPOSTER		78 139 835	45 667 907	17 492 121	6 750 704
RESULTAT FØR SKATT		74 435 514	40 595 543	156 110 604	111 879 292
Skattekostnad	5	668 873	-230 061	34 105 593	25 575 831
ÅRSRESULTAT		73 766 641	40 825 604	122 005 011	86 303 461
Årets resultat henføres:					
Morselskapet	6	73 766 641	40 825 604	78 596 393	57 689 818
Minoritetsinteresser	6	0	0	43 408 618	28 613 643
Sum		73 766 641	40 825 604	122 005 011	86 303 461
Overføringer:					
Utbytte	6	60 000 000	30 000 000	102 209 842	54 405 124
Avsatt annen egenkapital	6	13 766 641	10 825 604	19 795 169	31 898 337
Sum overføringer		73 766 641	40 825 604	122 005 011	86 303 461

Balanse

Oslo, 3. april 2025
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.

Fredrik T. Sommerfeldt
Styremedlem

Marius Chr. Herud
Styremedlem

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

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

Kontantstrømsanalyse

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Konsern:

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

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

Datterselskap og investeringer i andre selskap

Datterselskapet og investering i andre selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivninghar vært nødvendig. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsern-bidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Likeså blir avgitt konsernbidrag til datterselskap ført som en økning i investeringens verdi.

Inntekter- og kostnader

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

Avskrivninger

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

Omløpsmidler / anleggsmidler

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

Valuta

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

Fordringer

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

Skatter

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

Kontantstrømsanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontant-ekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Note 1: Annen driftsinntekt

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

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

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

Note 2: Lønnskostnad

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

Lønn m.v. til daglig leder utgjorde totalt kr. 3.510.200 i 2024 og øvrige innberetningspliktige ytelser kr. 268.677. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning og innbetalt premie utgjør kr. 89.548. Daglig leder har en resultatbasert bonusavtale, men ikke noen særskilt avtale ved opphør eller endring av stilling. Det er ikke utbetalt honorar til styret. Styrets medlemmer arbeider og mottar imidlertid lønn og andre godtgjørelser for sitt arbeid i de respektive konsernselskapene de er ansatt i.

Note 3: Annen driftskostnad

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

	Mor	Konsern
I posten andre driftskostnader inngår:		
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	473 852	2 271 869
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag / bistand	61 795	450 000
SUM	535 646	2 721 868

	Mor	Konsern
Antall ansatte	11	340

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

Note 4: Anleggsmidler

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

Note 4 forts.: Anleggsmidler

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

Note 5: Skatt

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

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

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

Note 5 forts.: Skatt

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

Skattekostnaden i regnskapet består av	Mor – Grunnlag	Skattekostn.	Konsern – Grunnlag	Skattekostn.
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	155 250 780	34 155 171
Endring utsatt skatt / skattefordel		668 873		-49 578
RESULTATFØRT SKATTEKOSTNAD		668 873		34 105 592
Betalbar skatt på årets resultat		0		34 155 171
Refundert skattefunn FoU m.v.		0		-104 907
BETALBAR SKATT I BALANSEN		0		34 050 263

Note 6: Egenkapital

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

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

Note 7: Investeringer

Datterselskap eiet av morselskapet	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.24
Malling & Co API AS	100 000	100,00 %	1 500 000	-303 784	611 467
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,00 %	839 388	2 436 880	3 610 610
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	84,00 %	764 400	37 762 519	31 085 710
Malling & Co Markets AS	1 000 000	70,00 %	6 621 454	31 807 031	16 981 798
Malling & Co Property Partners AS	70 211	52,00 %	5 505 510	28 046 505	34 186 204
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	80,00 %	200 000	2 462 107	2 073 117
Malling Resi Investor AS	30 000	100,00 %	30 000	-21 084	3 132
SUM			15 460 753		

Øvrige konsern- / datterselskap	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.24
Fazile AS, Oslo	135 680	53,10 %	13 384 886	-1 650 033	15 757 425
Malling & Co Bergen AS, Bergen	100 000	100,00 %	110 000	441 880	767 509
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	75,00 %	8 152 554	6 656 872	9 488 725
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	80,00 %	3 752 001	5 633 914	5 631 902
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,00 %	290 484	868 698	1 606 383
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,00 %	110 000	14 647 079	6 413 690
Malling & Co Eiendomsutvikling AS, Oslo	1 057 500	83,00 %	22 435 841	17 407 516	18 187 401
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	429 500	100,00 %	429 500	9 668 535	10 786 179
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,00 %	100 000	24 668 076	7 215 132
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	77,50 %	5 185 377	10 419 072	5 202 441
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,00 %	13 215 487	17 379 849	9 547 610
Malling & Co Residential AS, Oslo	110 000	92,00 %	1 141 416	1 330 488	861 202
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,00 %	690 000	647 670	1 241 394
Malling & Co Vågen AS, Stavanger	1 250 000	92,00 %	4 098 600	1 386 103	2 661 194
SUM			73 096 146		

Opplysninger om investering i andre selskap med over 10 % eierandel	Eierandel	Bokført verdi
Anvil Asset Advisors AS (1)	24,40 %	8 483 622
Anvil Resi Investor AS (1)	24,40 %	1 324 920
Hybridge Mezzanine AS (1)	10,60 %	6 372
Malling Core Plus I AS (6)	100,00 %	1 030 000
Malling Core Plus II AS (6)	100,00 %	1 236 000
Malling Handelseiendom AS (3)	100,00 %	30 000
Malling & Co Eiendomsfond AS (2)	100,00 %	1 030 000
Malling & Co Venture AS (1)	59,50 %	6 260 690
Nordica Property AS (3)	33,30 %	100 000
Romerike Næring AS (4)	15,00 %	9 284 140
Vossevangen AS (5)	10,00 %	3 638 005
Zvip AS (5)	42,50 %	0

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

- 1) Aksjene eies Eiendomshuset Malling & Co AS.
- 2) Aksjene eies av Malling & Co Investment Management AS og er hovedmann i indre selskap.
- 3) Aksjene eies Malling & Co Property Partners AS.
- 4) Aksjene eies av Malling & Co Eiendomsutvikling AS.
- 5) Aksjene eies av Malling & Co Forvaltning Holding AS.
- 6) Aksjene eies Malling & Co Property Partners AS og er hovedmann i indre selskap.

Note 8: Lån og andre fordringer på foretak i samme konsern

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

Kortsiktige fordringer	2024	2023
Kortsiktige fordringer:		
Til gode utbytte og konsernbidrag	70 477 711	43 615 904
Konserninterne kundefordringer	3 348 764	1 662 837
Andre fordringer	6 436 106	4 339 837
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 262 581	49 618 578
Kortsiktig gjeld:		
Skyldige konserninterne honorar / utlegg betalt av datterselskap	81 610	215 605
Konsernintern leverandørgjeld	270 263	153 973
SUM KORTSIKTIG GJELD	351 873	369 578

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

Note 9: Andre fordringer

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

Note 10: Bankinnskudd/bundne midler

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

Konsernet har videre kr. 7,8 mill. innestående på ulike klientkontoer. Disse innskuddene er ført netto mot klientansvar og inngår ikke i sum bankinnskudd.

Note 11: Aksjekapital og aksjonærer

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Malling Eiendom AS	210 000	21,00 %
Petima Invest AS	180 000	18,00 %
Andma Invest AS	180 000	18,00 %
Moma Invest AS	180 000	18,00 %
Boan Invest AS	100 000	10,00 %
Marius Chr. Herud	50 000	5,00 %
Nextor AS	50 000	5,00 %
Caki AS	25 000	2,50 %
Kadi Invest AS	25 000	2,50 %
SUM	1 000 000	100,00 %

Aksjer i selskapet eiet/kontrollert av daglig leder og styret	Antall aksjer	Eierandel
Anders Berggren (daglig leder) *)	100 000	10,00 %
Peter T. Malling (styrets leder) *)	250 000	25,00 %
Marius Chr. Herud (styremedlem)	50 000	5,00 %
Cathrine Kildalsen (styremedlem) *)	25 000	2,50 %
Fredrik T. Sommerfeldt (styremedlem) *)	25 000	2,50 %

*) Aksjene er eiet direkte og indirekte via selskap.

Revisors beretning



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomshuset Malling & Co AS.

Årsregnskapet består av: - Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og - Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og - Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7CUP8-8IYP6-ZWNN5-9QOFZ-QLKFO-33ZE9

Penneo Dokumentnøkkel: 7CUP8-8IYP6-ZWNN5-9QOFZ-QLKFO-33ZE9

Malling

↗ malling.no
@ mallingco