

Malling

Årsrapport 2025

Innhold

Dette er Eiendomshuset Malling & Co

- 4 Definisjoner
- 5 Beskrivelse av Malling
- 6 Visjon, verdier, forretningsidé og strategi
- 7 Beskrivelse av resultat- og partnermodell

Året 2025

- 9 Forord
- 10 Oppsummering av regnskapsåret 2025
- 11 Høydepunkter 2025
- 12 Nøkkeltall siste 3 år
- 13 5 års historikk 2025–2021 av sentrale nøkkel-/regnskapstall

Resultatgjennomgang

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

ESG

- 18 Generelt om ESG-arbeidet i Malling
- 19 Samfunnsansvar
- 20 Klimaregnskap
- 22 Malling sin miljøpåvirkning
- 23 Malling i vekst – vår kultur binder oss sammen
- 24 Malling Academy – vårt konsept for læring og utvikling
- 25 Malling Move – vårt konsept for helse og balanse
- 26 Malling Social – vårt konsept for sosiale aktiviteter
- 27 Malling Care – vårt konsept for samfunnsansvar
- 28 Overordnede fokusområder knyttet til sosiale forhold
- 30 Åpenhetsloven
- 31 Datasikkerhet
- 32 Governance, etiske retningslinjer, interessekonflikter

Styrets årsberetning

- 34 Virksomhetens art og hvor den drives
- 34 Selskapets utvikling, resultat og markeds- og finansiell risiko
- 35 Forsknings- og utviklingsaktiviteter
- 35 Arbeidsmiljø
- 35 Ligestilling og ikke-diskriminering
- 35 Grunnleggende menneskerettigheter og anstendige markedsforhold
- 35 Miljøpåvirkning
- 35 Styreansvarsforsikring
- 35 Risikoer og fremtidsutsikter

Årsregnskap og revisors beretning

- 37 Resultatregnskap
- 38 Balanse
- 39 Kontantstrømsanalyse
- 40 Noter til årsregnskapet
- 46 Revisors beretning



Dette er Eiendomshuset Malling & Co

Malling var transaksjonsrådgiver for Bane NOR Eiendom i forbindelse med salget av politihuset i Kristiansand på ca. 17 000 m². Eiendommen ble solgt til eiendomsfondet CapMan Social Real Estate.

Definisjoner

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.



«Forvaltningsdivisjonen»

skal forstås som konsernet Malling & Co Forvaltning Holding AS med datterselskapene Malling & Co Forvaltning AS, Malling & Co Eiendomsdrift AS, Malling & Co Drift AS, Malling & Co Eiendomsutvikling AS, Malling & Co Technology AS, Malling & Co Residential AS, Malling & Co Bergen AS, Malling & Co Vågen AS, Malling Business Solutions AS og Fazile AS. Forvaltningsdivisjon leverer eiendomsforvaltningstjenester innen kommersiell forvaltning, teknisk forvaltning, vaktmestertjenester og boligforvaltning, samt prosjekt- og byggeledelse innen eiendomsutvikling og bærekraft- og teknologirådgiving.

«Markets»

skal forstås som konsernet Malling & Co Markets AS med datterselskapene Malling & Co Næringsmegling AS, Malling & Co Corporate Real Estate AS, Malling & Co Leietakerrådgiving AS, Malling & Co Drammen AS og Malling & Co Trondheim AS. Markets leverer næringsmeglingstjenester innen transaksjon-, utleie- og leietakerrådgiving.

«Investments»

skal forstås som Malling & Co Property Partners AS med datterselskapet Malling & Co Investments Management AS. Investments leverer tjenester innen syndikering, kjøpsrådgiving, asset management og kapitalforvaltning.

«Analyse og verdivurdering»

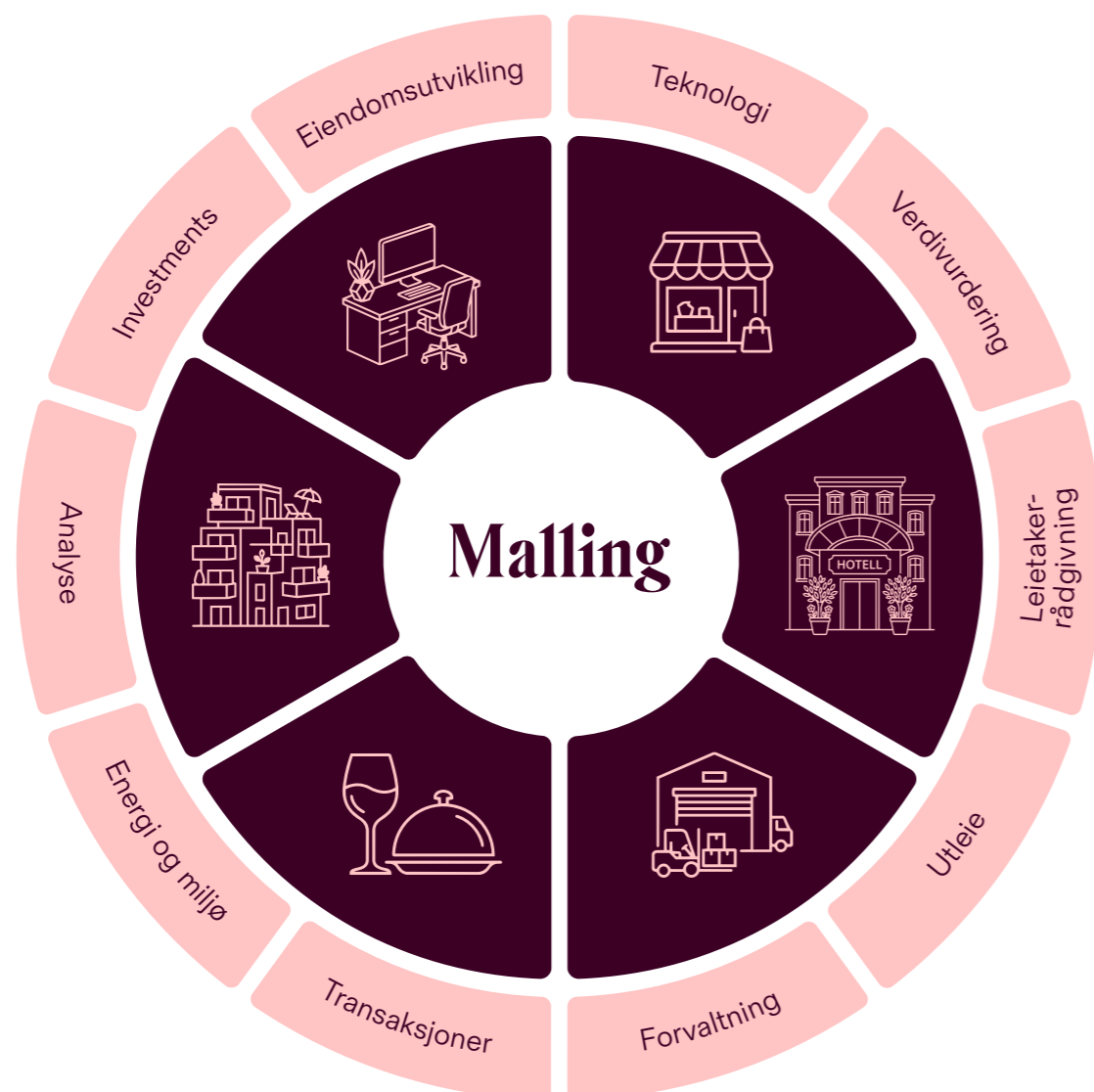
er organisert i selskapet Malling & Co Research and Valuation AS, og leverer tjenester innen analyse, verdivurdering og strategisk rådgiving.

«Energi & Miljø»

er organisert i selskapet Malling & Co Energi og Miljø AS, og leverer tjenester innen strategiutvikling bærekraft, sertifisering og rapportering og rådgiving tekniske bærekraftsprosjekter.

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 drøye 60 årene utviklet seg til å bli det mest komplette og innovative eiendomshuset i Norge.



Antall ansatte i konsernet pr. 31.12.2025:

366

Eiendomsportefølje:

3,1 mill. m²

Siste års omsetning:

763 MNOK

Eiendommer til forvaltning:

757

Vår investeringsvirksomhet er kapitalforvalter for syv eiendomsfond og har 130 eiendommer til forvaltning. Samlet brutto eiendomsverdi inkludert kommitert kapital:

25 MRD

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

Fire ganger siste fem år

Peter, Anders og Morten Malling er majoritetsiere i selskapet:

75 %

Miljøfyrtårn-sertifisert siden:

2012

Vi har kontorer i:

Oslo, Bergen, Stavanger
Drammen, Trondheim
og Tønsberg

Vi leverer tjenester i hele verdikjeden innen næringseiendom. Våre tjenesteområder er:

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

Visjon, verdier, forretningsidé og strategi

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 i fire av de siste fem årene, 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 utstyrer dem 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 bekreftes 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 bare ved å rekruttere dyktige medarbeidere med spisskompetanse som deretter utvikler det nye tjenesteområdet. Det nye tjenesteområdet 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 hhv. 16,2 % og 14,1 % siste 15 og 10 år, og denne veksten har tilnærmet utelukkende vært realisert som følge av organisk vekst.

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.



Beskrivelse av resultat- og partnermodell

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

Tjenesteområder i konsernet er organisert i 19 operative aksjeselskaper med tilhørende overskuddsdeling- og partner-modeller. Dette bidrar til ansvarliggjøring, lokal beslutningsmyndighet og transparens i relasjon til de resultater som skapes og som skal deles. Det er etablert bonusmodeller hvor en prosentandel av driftsresultat før bonus settes av og fordeles blant de ansatte.

I perioden 2012 og frem til i dag har konsernet gått fra å være en liten håndfull partnere, til i dag å ha en omfangsrik partnerstruktur i de aller fleste av konsernets selskaper. Det er etablert partnerstrukturer for ledende ansatte i konsernselskapene inkludert morselskapet og antall partnere var 51 pr. 31.12.2025. I regnskapsåret 2025 ble det tatt opp fire nye partnere og én partner gikk ut av partnerskapet i forbindelse med fratredelse. Partnermodellen bidrar til at ledende ansatte til daglig har på seg "eierhatten" og ansvaret som følger med den.



2



Året 2025

Malling har vært utleiemegler for Canica Eiendom AS i forbindelse med utleie av Grensen 17–19 og signerte leieavtale med Tine SA på 11 000 m² kontor.

Forord

2025 ble nok et godt år for Malling. Selskapet oppnådde den høyeste omsetningen noensinne, og det nest høyeste resultatet i selskapets historie. Tilnærmet alle tjenesteområder leverte vekst, og vi fortsatte å befeste posisjonen som Norges ledende eiendomsrådgiver. Organisasjonen vokste videre med 7,6 % til 366 ansatte pr. 31.12.2025.

Vi fortsatte å levere i henhold til vår vekststrategi. Vår ambisjon er å levere tjenester i hele verdikjeden knyttet til næringseiendom. Bransjen vår er i kontinuerlig utvikling og vi ønsker å være fremoverlente og innovative gjennom å etablere nye forretningsområder når nye trender i bransjen gjør seg gjeldende. Historisk har vi prioritert organisk vekst foran vekst gjennom oppkjøp.

Utover organisk vekst for eksisterende virksomheter er vår strategi å skape vekst gjennom:

- Utvide tjenestehjulet vårt ved å addere nye tjenesteområder
- Ta tjenestehjulet inn i nye geografier

I 2025 gjorde vi begge deler. Vi utvidet tjenestespekteret vårt gjennom:

- Etablering av Malling Business Solutions AS. Selskapets formål er å tilby og levere teknologiske løsninger til eiendomsselskaper, uavhengig av om de benytter våre forvaltningstjenester. Bakgrunnen er vår satsing på et rammeverk som samler systemer, data og prosesser, hvor vi har bygget en løsning tilpasset eiendomsbransjens behov gjennom egenutviklede systemer og sterke partnerskap med markedsledende økonomi- og forvaltningssystemer.
- Inngikk avtale om kjøp av Hotelia AS, et ledende kompetansemiljø på utleie-, transaksjon- og strategirådgiving mot hotellmarkedet. Overdragelsen skjedde 05.01.2026. Med det så styrker vi vår rådgivingskraft i det voksende hotellsegmentet.
- Etablering av «match making» tjenesten let.no som vi lanserte i markedet i januar 2025.

Vi utvidet vårt geografiske nedslagsfelt gjennom å etablere Malling & Co Trondheim AS for å levere næringsmeglingstjenester også i markedet i Trondheim og Midt-Norge. Målet er å utvikle en markedsledende meglervirksomhet i regionen på samme måte som vi har i Oslo- og Drammensregionen.

Vi ser et stort potensial til å vokse geografisk. Andelen av konsernets omsetning som skapes i Bergen, Stavanger og Trondheim er lav, selv om den er kraftig voksende. Vi ser stort potensial til å «eksportere» vår forretningsmodell i Stor-Oslo inkludert Drammen gjennom å etablere eiendomshus også i de øvrige store norske byene.

Ambisjoner om kontinuerlig å skape betydelig vekst er viktig for Malling. Det bidrar til en løpende forbedringsvilje. Vi tror det er risikabelt for enhver virksomhet «å sitte stille» og hvert år kun forsøke å gjenskape det samme man gjorde i fjor. Da blir man over tid forbigått, akkurat som i idretts-verdenen. Vi tror at det er selskaper med en sterk bedriftskultur med omsorg for sine medarbeidere, sammen med endrings- og innovasjonsevne, som kjennetegner de beste selskapene, og som er morgendagens vinnere. Samtidig så repeterer vi en suksessformel som har fungert bra for oss hele veien i vår 62 år gamle historie, og som vi ønsker å videreføre selv om vi vokser og blir et stadig større selskap.

Denne oppskriften som kort kan oppsummeres med følgende prinsipper:

- Flat struktur og mye frihet under ansvar med korte beslutningsveier
- Betydelige investeringer i medarbeideres utvikling og trivsel
- Sjenerøs overskuddsdeling og stor vilje til å investere i nye forretningsområder
- Og sist, men ikke minst: Forpliktelsen til å ta vare på våre oppdragsgivere og markedsføre dette for omverdenen



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.

Som eiendomsrådgiver speiles våre resultater av aktiviteten i markedet. Aktiviteten i transaksjonsmarkedet tok seg litt videre opp fra de foregående årene, både i volum og i antall transaksjoner, men er fortsatt på et moderat nivå. Samlet registrerte vi transaksjoner i det norske nærings-eiendomsmarkedet for 88 mrd. kr. Mest merkbart var likevel at kontor ikke var den største sektoren etter transaksjonsvolum, da lager og logistikk for første gang i våre målinger

hadde større omsetning. Denne sektorvridningen har også gjort seg synlig med noe lavere avkastningskrav innen lager og logistikk og deler av handelssektoren, mens de har vært flate i kontormarkedet. Utleiemarkedet innen kontor har vært svakt i 2025, med et videre fall i antall signerte kontrakter, spesielt i Stor-Oslo. De økonomiske forskjellene mellom regionene i Norge spiller seg også ut i eiendomsmarkedet.

Ved inngangen til 2026 kan vi registrere noe avventende aktivitetsnivå, til tross for mange salgsmandater. Høy inflasjon, stigende renter og tiltakende geopolitisk usikkerhet og kriger, skaper stor usikkerhet til både kostnadsvekst og fremtidig rentenivå.

Oppsummering av regnskapsåret 2025

I 2025 gikk konsernets omsetning opp med 12,4 % til kr. 763,3 mill. som er den høyeste omsetningen i selskapets historie. Oppgangen var bredt basert med oppgang i tilnærmet alle tjenesteområder.



Mill. kr.	2025	2024	Endr. i %
Driftsinntekter	763,3	679,3	12,4 %
Driftsresultat	150,5	138,6	8,6 %
Resultat før skatt	167,2	156,1	7,1 %
Driftsmargin	19,7 %	20,4 %	-0,7 %-poeng

Veksten ble drevet av kraftig økning av inntekter i tjenesteområdet Investments, som hadde høy transaksjonsaktivitet og god underliggende vekst i aktiva under forvaltning. Det var også god underliggende vekst i Forvaltningsdivisjonen, med unntak av inntekter fra prosjektrelaterte tjenester som gikk tilbake. Inntekter i Markets hadde lavere vekst enn resten av konsernet. Inntekter fra utleierådgiving gikk tilbake, men ble oppveiet av god vekst i inntekter fra leietaker- og transaksjonsrådgiving.

Konsernets driftsresultat økte med 8,6 % til kr. 150,5 mill. og resultat før skatt med 7,1 % til kr. 167,2 mill. Driftsresultatet er det beste i selskapets historie, mens resultat før og etter skatt er marginalt under toppåret 2021 hvor resultatet ble positivt påvirket av finansinntekter knyttet til realisasjon av preferanseaksjer med suksesshonorarer i Malling Investments. Driftsmarginen er noe redusert som følge av kostnadsvekst, økte avskrivninger på egenutviklet software, og mindre underskudd på nyetableringen i Trondheim.

Høydepunkter 2025

Regnskapsåret 2025 var preget av flere høydepunkter, deriblant:

AuM fra 20 til 25 mrd.

Fortsatt kraftig vekst for Investments. Porteføljen av fond og tilrettelagte prosjekter inkludert kommitert kapital (AuM) vokste med 25 % fra 20 til kr. 25 mrd. som er en sterk prestasjon gitt et til dels utfordrende transaksjonsmarked.

Lansering av let.no

Lansering av «match making» plattformen let.no i januar 2025.

Etablert i Trondheim

Geografisk ekspansjon gjennom etablering av næringsmeglingselskap i Trondheim, med mål om å etablere en ledende næringsmeglingsvirksomhet i Midt-Norge.

Styrket markedsposisjon

Styrket markedsposisjonen innen hotellsegmentet gjennom å inngå avtale om kjøp av Hotelia AS, et ledende kompetansemiljø på utleie-, transaksjon- og strategirådgiving mot hotellmarkedet.

Etablering av nytt selskap

Etablering av Malling Business Solutions AS, en satsing på et rammeverk som samler systemer, data og prosesser, hvor vi har bygget en løsning tilpasset eiendomsbransjens behov gjennom egenutviklede systemer og sterke partnerskap med markedsledende forvaltningssystemer.

Overskudd for Fazile

Fazile AS, som har utviklet et markedsledende forvaltningssystem, vokste inntektene med 67 % og noterte første år med overskudd.

Nøkkeltall siste 3 år

	2025	2024	2023
Driftsinntekter (mill. kr.)	763,3	679,3	571,9
Markedsposisjon merkevare (Eiendomsbarometeret)	# 2	# 1	# 1
Kvm. til forvaltning (mill), Forvaltningsdivisjonen	3,090	2,851	2,762
Antall bygninger til forvaltning, Forvaltningsdivisjonen	757	624	613
Antall eiendomsfond, Investments	7	7	3
AuM inkl. kommitert kapital (mrd. kr.), Investments	25	20	11
Transaksjonsvolum Investments (eiendomsverdi i mrd.kr.)	7,8	7,5	1,6
Transaksjonsvolum Markets (eiendomsverdi i mrd.kr.)	11,7	5,1	4,1
Antall omsatte leiekontrakter, Markets	173	178	155
Utleievolum, Markets (kvm.)	210 600	203 000	224 350
Antall omsatte søkeoppdrag, Malling & Co Leietakerrådgivning	34	24	22
Søkevolum, Malling & Co Leietakerrådgivning (kvm.)	132 000	74 000	53 000
Antall ansatte, konsern	366	340	310
Kvinneandel	29,0 %	29,1 %	30,3 %



5 års historikk

Sentrale nøkkel-/regnskapstall 2025–2021

(mill. kr.)	Årlig vekst siste 5 år	2025	2024	2023	2022	2021
Driftsinntekter	12 %	763	679	572	552	554
Driftsresultat	7 %	151	139	105	108	149
Resultat før skatt	5 %	167	156	112	145	170
Resultat etter skatt	5 %	130	122	86	119	136
<i>Driftsmargin</i>		19,7 %	20,4 %	18,4 %	19,6 %	26,9 %
<i>Resultatmargin før skatt</i>		21,9 %	23,0 %	19,6 %	26,2 %	30,7 %
Sum eiendeler	11 %	750	708	595	551	563
Sum egenkapital	18 %	318	289	270	229	183
<i>Egenkapital andel</i>		42,4 %	40,8 %	45,3 %	41,6 %	32,5 %
<i>Egenkapital rentabilitet</i>		42,7 %	43,7 %	34,6 %	57,8 %	84,2 %
Antall medarbeidere	11 %	366	340	310	282	242



Markedet for næringseiendom har vært utfordrende de senere år som følge av renteoppgang drevet av høyere inflasjon som igjen har resultert i reduserte eiendomsverdier og lavere aktivitet. Likevel har konsernet vokst betydelig over de siste 5 år, men en årlig vekst på 12 %. 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 av nedgang i transaksjonsrelaterte inntekter drevet av et kraftig fallende transaksjonsvolum i omsetningen av næringseiendom. Etter 2023 har aktiviteten i transaksjonsmarkedet tatt seg noe opp, men er fortsatt langt lavere enn nivået fem år tilbake. Dette påvirker resultatmarginer og rentabilitet som er lavere i 2025 enn årene 2021 og 2022. I 2025 er det heller ikke realisert finansinntekter knyttet til realisasjon av preferanseaksjer med suksesshonorarer i Investments som tilfelle var i 2021 og 2022.

3



Resultat- gjennomgang

Malling har vært utleiemegler for Grønland 55 i Drammen, som er eid av Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet (PKH). Bygget er på ca. 11 500 m², og det har tatt ca. 11 måneder å fylle opp bygget med solide leietakere som Sykehuspartner, Husbanken og Enora, som utgjør ca. 95 % av totalt leieareal.

Beskrivelse av konsernets resultatutvikling

I 2025 gikk konsernets omsetning opp med 12,4 % til kr. 763,3 mill., driftsresultatet opp med 8,6 % til kr. 150,5 mill. og resultatet etter skatt opp med 6,3 % til kr. 129,6 mill.

Veksten i omsetning var bredt basert, med vekst i tilnærmet alle tjenesteområder.

- Inntekter fra Investments økte med 29,5 % til kr. 121,9 mill. Midler til forvaltning inkludert kommitert kapital økte med 25 % til kr. 25 mrd. Dette resulterte i kraftig vekst i transaksjons- og forvaltningshonorarer.
- Inntekter fra Forvaltningsdivisjonen økte med 10,8 % til kr. 449,2 mill. Inntekter fra prosjektrelaterte tjeneste falt med 19,2 % til kr. 49,2 mill. og korrigeres for dette var inntekstveksten i resten av forvaltningsdivisjonen på hele 16,1 %. Det var særlig kraftig prosentvis vekst for eiendomsforvaltningsvirksomheten i Bergen hvor inntektene vokste med 56,1 % til kr. 8,8 mill. og i tjenesteområdet boligforvaltning vokste inntektene med 60,0 % til kr. 15,3 mill.
- Inntekter i Markets økte med 7,8 % til kr. 207,4 mill. Leietakerrådgiving fortsatte tidligere års kraftige vekst og økte inntektene med 26,6 % til kr. 65,1 mill. Transaksjonsrådgivning hadde også god inntekstvekst på 19,9 % til kr. 49,0 mill., selv om nivået er mer enn 40 % lavere enn årene 2020-21 hvor aktiviteten i transaksjonsmarkedet var betydelig større. Inntekter fra utleierådgiving falt med 14,3 % til kr. 59,2 mill. som skyldes en kombinasjon av lavere ordrebok og redusert aktivitet i markedet. Næringsmeglingsvirksomheten i Drammen fortsatte de senere års høye inntektsnivå, og vokste inntektene med 7,4 % til kr. 25,4 mill.
- Inntekter fra tjenesteområdet Energi og Miljø økte med 16,5 % til kr. 24,9 mill.

Driftskostnadene økte med 13,3 % til kr. 612,8 mill., herav lønnskostnader med 12,1 % til kr. 500,5 mill. 81,7 % 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. Veksten i totale driftskostnader var høyere enn for lønnskostnader. Dette skyldes økte avskrivninger på egenutviklet software som bidro til økt avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler på 43,0 % til kr. 12,5 mill. Annen driftskostnad økte med 16,6 % til kr. 103,0 mill. Dette skyldes flere ansatte, herunder behov for å leie inn mer kontorareal. Kostnadspådraget ga en reduksjon i driftsmargin på 0,7 % -poeng til 19,7 %.

Inntekter fra Malling Investments økte med:

↑
29,5 %
121,9 MNOK

Inntekter fra Forvaltningsdivisjonen økte med:

↑
10,8 %
449,2 MNOK

Inntekter fra Markets økte med:

↑
7,8 %
207,4 MNOK

Inntekter fra tjenesteområdet Energi og Miljø økte med:

↑
16,5 %
24,9 MNOK

Driftsinntekter og driftsresultat pr. virksomhetsområde

Veksten i driftsinntekter ble skapt av kraftig vekst for Investments og Forvaltningsdivisjonen. Veksten i Markets var noe mer moderat. Veksten i driftsresultatet i 2025 var kraftigere enn veksten i driftsinntekter fra høymargin områder i Markets og Investments. Driftsmarginen til det største tjenesteområdet, Forvaltningsdivisjonen, var stabil hvilket viser god underliggende lønnsomhet på tross av at prosjektrelaterte inntekter med normalt høyere driftsmargin gikk tilbake. Investments og Markets sine driftsmarginer gikk noe ned på grunn av høyere kostnadsvekst, og i tillegg ble Markets sin driftsmargin påvirket av den nystartede meglervirksomheten i Trondheim gikk med et mindre tap.

Over de siste fem år (fra 2020-2025) har veksten vært betydelig med en årlig vekst i driftsinntekter på 12 %. Forvaltningsdivisjonen har økt inntektene med 75 % fra kr. 256 mill. i 2021 til kr. 449 mill. i 2025. Markets har i sum vist begrenset vekst i hovedsak som følge av at transaksjonsmarkedet har et langt lavere volum enn toppårene 2020 og 2021. Investments har lyktes med å øke midler til forvaltning på tross av et svakt transaksjonsmarked hvilket har gitt økte transaksjons- og forvaltningshonorarer som har resultert i en årlig vekst på 15 % p.a. siste fem år.

Driftsinntekter (mill. kr.)	Årlig vekst siste 5 år	2025	2024	2023	2022	2021
Forvaltningsdivisjonen	17 %	449	405	357	287	256
Energi & Miljø	17 %	25	21	24	25	18
Markets	3 %	207	192	151	198	199
Investments	15 %	122	94	55	67	104
Analyse & Verdivurdering	15 %	28	25	22	18	16
Elimineringer	13 %	-68	-59	-37	-42	-40
Sum driftsinntekter	12 %	763	679	572	552	553

Driftsresultat (mill. kr.)	Årlig vekst	2025	2024	2023	2022	2021
Forvaltningsdivisjonen	13 %	57	52	54	35	39
Energi & Miljø	18 %	4	3	3	5	3
Markets	-5 %	47	49	37	57	62
Investments	22 %	43	36	14	13	44
Analyse & Verdivurdering	6 %	4	3	3	2	3
Konsernkostnader m.v.	11 %	-5	-4	-6	-4	-2
Sum driftsresultat	7 %	151	139	105	108	149

Resultat før skatt	5 %	167	156	112	145	170
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

4



ESG

Malling er rådgiver for Bryn Eiendom og har utarbeidet en ESG-strategi for porteføljen på over 200 000 m², samt gjennomført kartlegginger for en bærekraftig utvikling på eiendomsnivå.

Generelt om ESG-arbeidet i Malling



I tillegg til påvirkningen innen klima og miljø, er det særlig innen sosiale forhold Malling har sin største direkte påvirkning. Dette gjelder først og fremst arbeidet med egne ansatte, som utgjør selskapets viktigste ressurs. Som kunnskapsbedrift er Malling avhengig av kontinuerlig kompetanseutvikling for å møte kundenes behov. I løpet av 2025 har selskapet videreført sitt fokus på trivsel og kompetanseheving for å tiltrekke oss de beste folkene, og sikre at vi har bransjens høyeste kompetansenivå.

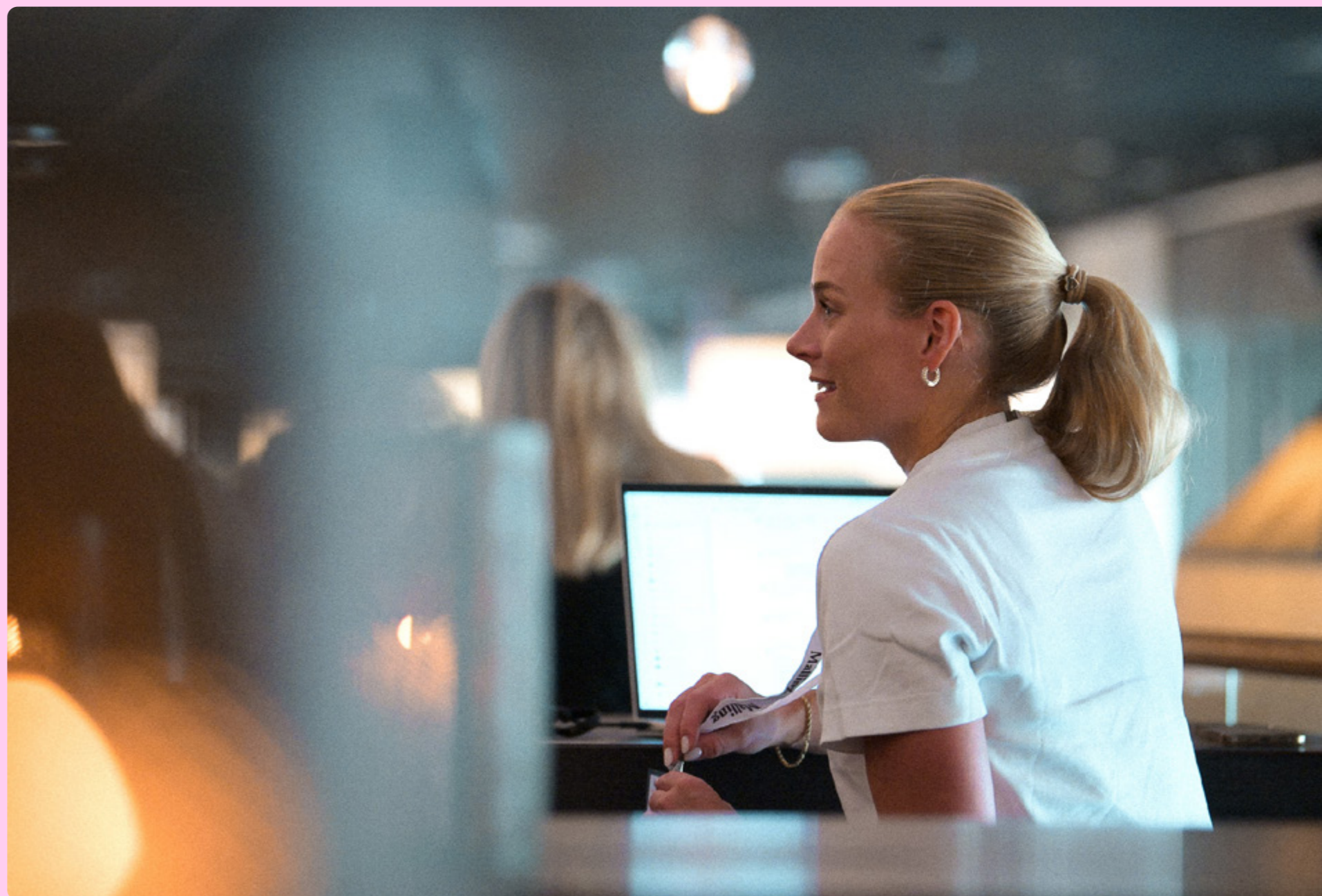
Selv om Malling ikke faller inn under CSRD, har vi valgt å rapportere i henhold til basic modulen i VSME-standarden for vår bærekraftsrapportering. VSME står for «Voluntary Sustainability Reporting Standard» og er en frivillig standard for bærekraftsrapportering for ikke børsnoterte selskaper. Hensikten med standarden er å forenkle rapportering for små og mellomstore virksomheter.

Som rådgivningsvirksomhet er selskapets direkte miljøpåvirkning fra egen kontordrift relativt begrenset sammenlignet med bransjen vi opererer i, mens en betydelig del av påvirkningen skjer indirekte gjennom rådene og tjenestene vi leverer til kunder. Det betyr ikke at vår egen miljøpåvirkning er uvesentlig. Malling har over lang tid jobbet systematisk med å redusere sin egen miljøpåvirkning gjennom Miljøfyrtårnordningen. Vi har vært Miljøfyrtårnsertifisert siden 2012, og gjennomførte i 2024 en resertifisering etter hovedkontormodellen. Dette innebærer at også kontorene i Drammen, Bergen, Stavanger og Tønsberg ble inkludert i sertifiseringen fra og med 2025.

For klimagasregnskapet har vi valgt å gå utover kravene i VSME sin basic modul, ved å også ta med utslippene i Scope 3. Vi bruker vårt regnskapsprogram Xledger for utarbeidelse av klimagassregnskapet, de har i løpet av 2025 lansert en egen bærekraftsmodul som beregner utslipp basert på det økonomiske regnskapet hvilket medfører en betydelig forenkling av hele prosessen.

I henhold til VSME gir tabellen nedenfor en oversikt over relevante policyer og rutiner, om de er offentlig tilgjengelige, og hvorvidt de inneholder konkrete mål.

	Har foretaket iverksatt spesifikke rutiner, policyer eller fremtidsinitativer som adresserer noen av følgende bærekraftsforhold?	Er de offentlig tilgjengelige?	Har retningslinjene noen mål?
Klimaendringer	Ja	Nei	Ja
Egen arbeidsstyrke	Ja	Nei	Ja
Arbeidere i verdikjeden	Ja	Ja	Nei
Forbrukere og sluttbrukere	Ja	Ja	Nei
God forretningsskikk	Ja	Ja	Nei



Samfunnsansvar

I 2025 har vi forsterket og strukturert samfunnsansvaret vårt ved å løfte det frem som et eget område i Malling sitt ansattløfte. Aktivitetene innen samfunnsansvar samles nå under konseptet Malling Care, som kompletterer våre eksisterende medarbeiderprogrammer: Malling Move, Malling Social og Malling Academy.

Gjennom Malling Care, har vi for 2025 valgt å støtte tre veldedige organisasjoner: Matsentralen, Flyktningshjelpen og Mental Helse Ungdom. Matsentralen arbeider for å redusere matsvinn og samtidig hjelpe vanskeligstilte ved å omfordele overskuddsmat til organisasjoner som hjelper mennesker i sårbare situasjoner. Her bidrar Malling med både frivillig arbeid og økonomisk støtte. Flyktningshjelpen er en norsk humanitær organisasjon som hjelper mennesker på flukt over hele verden. Mental Helse Ungdom jobber for å fremme psykisk helse blant barn og unge, blant annet gjennom lavterskel samtaletilbud, møteplasser og informasjon for å motvirke ensomhet og utenforskap.

Vi har også videreført vår tradisjon med å samle inn julegaver til Fattighuset, slik at flere familier kan få en litt hyggeligere julefeiring. Et annet populært tiltak er stipendordningen for fritidsaktiviteter til barn av ansatte. Gjennom denne ordningen, ønsker vi å støtte idrettsforeninger, lag og initiativer som gir flere barn mulighet til å delta i positive og inkluderende fritidsaktiviteter.

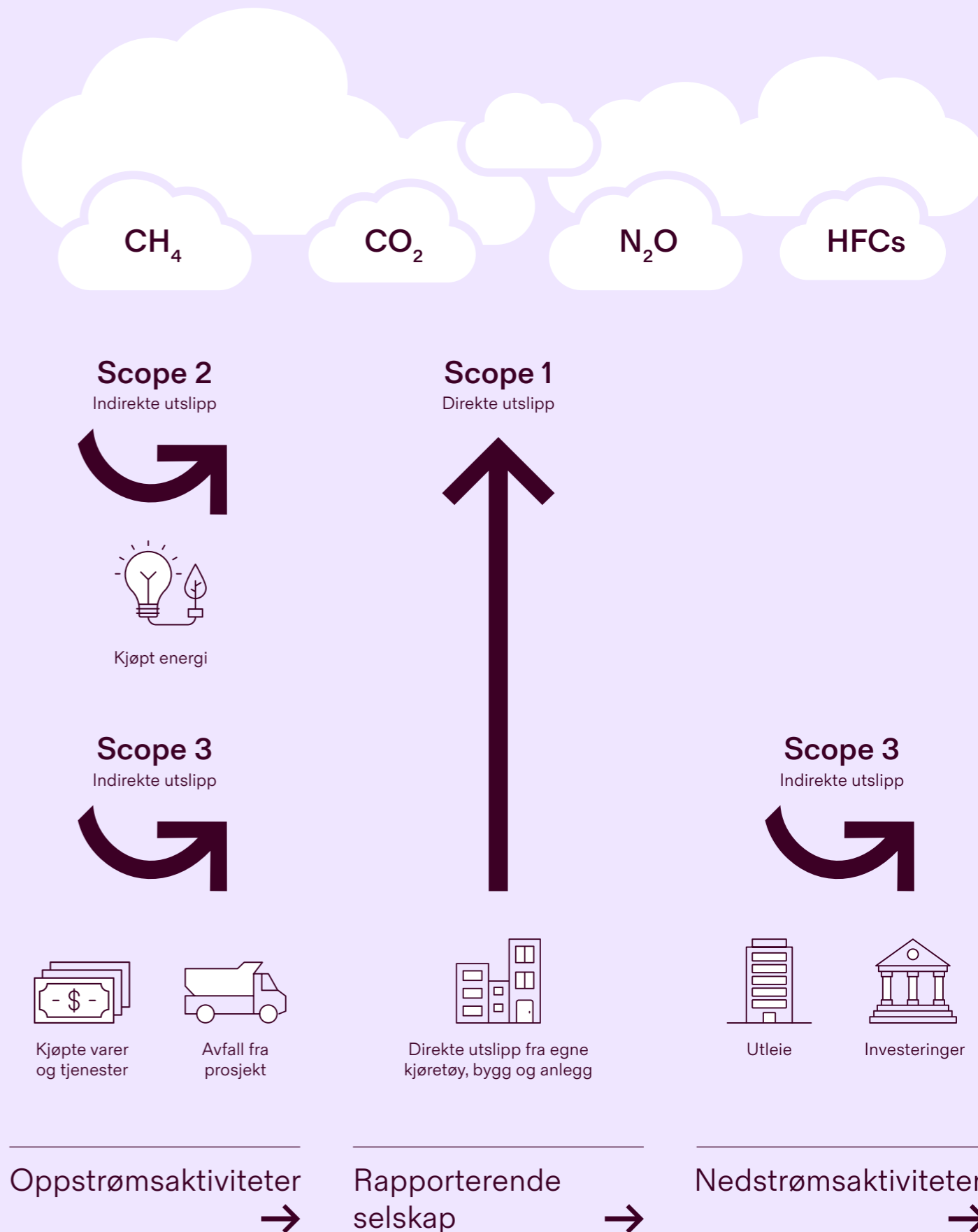
Vi jobber også aktivt med innovasjon og ny teknologi, gjerne i tett samarbeid med oppstartsselskaper vi mener har et produkt som er relevant for markedet. I noen tilfeller tar vi en mentorrolle, men av og til går vi også inn i styreposisjoner. Vi ønsker å bidra med vår kunnskap når leverandørbransjen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



Foto: Oda Johanne Stokstad

Klimaregnskap

For å dokumentere selskapets klimapåvirkning har Malling utarbeidet et klimagassregnskap i tråd med metodikken i GHG-protokollen. I 2025 valgte Malling å ta i bruk bærekraftsmodulen i regnskapssystemet Xledger. Dette har bidratt til at omregningen fra økonomiske data til CO₂-ekvivalenter blir mer automatisert sammenlignet med tidligere år. For å sikre sammenlignbarhet over tid er klimagassregnskapet for 2024 omarbeidet etter samme metodikk som benyttes for 2025.



	Utslipp 2025 [tCO ₂ e]	Utslipp 2024 [tCO ₂ e]	% Endring
SCOPE 1 – Direkte utslipp	553	515	7,3 %
Drivstoff	553,2	515,4	7,3 %
– Diesel	478,2	458,0	4,4 %
– Bensin	75,0	57,3	30,7 %
SCOPE 2 – Indirekte utslipp			
Lokasjonsbasert	0,5	0,6	-25,3 %
– Elektrisitet til elbiler	0,5	0,6	-25,3 %
Markedsbasert	21,4	20,0	7,0 %
– Elektrisitet til elbiler	21,4	20,0	7,0 %
SCOPE 3 – Indirekte utslipp	3 053,1	3 048,2	0,2 %
Kategori 1: Innkjøp av varer og tjenester	2169,3	2319,1	-6,5 %
Kategori 2: Kapitalvarer	0,8	10,9	-92,7 %
Kategori 5: Avfall fra drift	1,0	0,5	93,6 %
Kategori 6: Forretningsreiser	359,4	185,5	93,7 %
Kategori 7: Ansattes pendling	85,8	75,7	13,3 %
Kategori 8: Leide eiendeler	414,9	428,1	-3,1 %
Kategori 9: Nedstrøms transport og distribusjon	0,0	0,0	2479,9 %
Kategori 15: Investeringer	21,8	28,5	-23,3 %
Kategori 8: Leide eiendeler	447,6	416,4	7,5 %
Totale utslipp lokasjonsbasert	3 606,7	3 564,2	1,2 %
Totale utslipp markedsbasert	3 627,6	3 583,6	1,2 %
Utslipp per årsverk	9,9	11,0	-10,7 %
Utslipp per MNOK omsetning	4,7	5,2	-9,9 %

Malling har valgt å rapportere etter prinsippet om finansiell kontroll. Scope 1 dekker direkte utslipp, som drivstoffbruk i egne biler, mens scope 2 omfatter indirekte utslipp fra energiforbruk til å lade elbiler. Etter prinsippet om finansiell kontroll blir energibruket til våre kontorer rapportert i Scope 3.

Den største andelen av våre utslipp er knyttet til scope 3. Per i dag er hoveddelen av disse beregningene basert på spend-basert metode. Unntakene er rapportering på ansattes pendling og energibruk i leide lokaler hvor det benyttes mer spesifikke aktivitetsdata (primærdata). Ved overgangen til Xledger som verktøy for beregningene har vi også identifisert flere endringer vi kan gjøre på kontonivå i vårt økonomiske regnskap for å forbedre rapporteringen ytterligere til neste år. Målet er å få erstattet flere relevante kategorier med primær-data istedenfor å basere seg på økonomiske tall.

Klimagassregnskapet for 2025 viser en liten økning i de samlede utslippene sammenlignet med 2024. De største endringene fra fjoråret ser vi innenfor forretningsreiser. Dette skyldes blant annet flere ansatte i organisasjonen og en større geografisk spredning på oppdrag, med blant annet et nyopprettet kontor i Trondheim. Økte utslipp i enkelte kategorier henger i stor grad sammen med prisvekst og økte kostnader, snarere enn økt volum.

Malling er i en vekstfase, og det er derfor ikke naturlig å ha som mål å redusere virksomhetens totale utslipp. Målet er heller at utslippene per ansatt og per omsatte krone skal holdes stabile eller reduseres. Fra 2024 til 2025 har de totale utslippene per ansatt og per omsatte krone gått ned, noe som viser en positiv utvikling i konsernets klimaeffektivitet gjennom året.

Energiforbruk

Malling sitt energiforbruk på de Miljøfyrtårn-sertifiserte lokasjonene utgjør totalt 447,8 MWh, dette er en reduksjon på 24 % fra 2024 til 2025. På flere av lokasjonene har Malling selv ansvaret for den tekniske driften og har over flere år arbeidet systematisk, sammen med utleier, for å optimalisere energiforbruket.

Energiforbruk	Måleenhet	2025		2024		% Endring av totalen (fornybar + ikke-fornybar)
		Fornybar	Ikke-fornybar	Fornybar	Ikke-fornybar	
Elektrisitet	MWh	280,6	13,5	360,1	17,0	-22 %
Fjernvarme	MWh	0,0	153,6	0,0	210,0	-27 %
Egenprodusert elektrisitet	MWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Brensel	MWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0 %
Totalt energiforbruk	MWh	447,8		587,1		-24 %
Totalt energiforbruk	kWh/m²	107,1		143,8		-26 %

Malling sin miljøpåvirkning

I tråd med basic-modulen i VSME skal virksomheten redegjøre for sin påvirkning på miljøet. Som en hovedsakelig kontorbasert rådgivningsvirksomhet har Malling begrenset direkte miljøpåvirkning.



Vannforbruk og avfall fra kontordriften rapporteres som en del av Miljøfyrtårn-arbeidet. Malling vurderer imidlertid ikke disse temaene som vesentlige for virksomheten. Avfall utgjør 0,03 % av virksomhetens totale utslipp, og vannforbruket er begrenset til ordinær kontorbruk. Både vannforbruk og avfallsmengder estimeres basert på et gjennomsnitt for alle leietagerne på eiendommene hvor vi leier lokaler, og tallene gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis Malling sitt faktiske forbruk.

Når det gjelder forurensning av luft, vann og jord, er det ikke identifisert vesentlige utslipp eller aktiviteter fra Malling sin virksomhet. Videre er våre kontorlokaler ikke lokalisert i eller i nærheten av områder med sårbart biologisk mangfold, og virksomheten vurderes derfor å ha begrenset direkte påvirkning på natur og økosystemer.

Malling i vekst – vår kultur binder oss sammen

2025 har vært et år preget av vekst og utvikling for Malling. Med etableringen av vårt nye kontor i Trondheim og en økning totalt i antall medarbeidere fra 340 pr. 31.12.2024 til 366 pr. 31.12.2025, har det vært avgjørende å bevare og videreutvikle vår bedriftskultur.

Samtidig krever veksten at vi rigger virksomheten for fremtiden, både gjennom et digitalt løft og effektivisering av interne prosesser. Ved å implementere et nytt HR-system, har vi digitalisert interne rutiner knyttet til medarbeideroppfølging, og personalledere har nå fått frigjort tid til å følge opp den enkelte medarbeider på en enda bedre måte. Digitaliserings-grepene vi har gjort dette året gir oss et solid fundament for videre utvikling og skal sørge for at Malling står godt rustet til å håndtere både vekst og endringer fremover.

For å bevare og videreutvikle vår bedriftskultur, har vi gjennom året fortsatt å jobbe systematisk med vårt ansattløfte.

«Vårt ansattløfte skal sikre at Malling er mer enn bare en arbeidsgiver».

Marte Wold Hansen, Head of People & Culture



Malling Ansattløfte:

Bedriftskulturen i Malling er sterk. Våre ansatte forteller at det de setter mest pris på ved å jobbe i Malling, er:

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

Til sammen utgjør dette vårt ansattløfte. Malling skal være noe mer enn bare en arbeidsgiver.

Vårt ansattløfte hviler på de fire bærebjelkene:

→ [Malling Academy](#)

→ [Malling Move](#)

→ [Malling Social](#)

→ [Malling Care](#)

I sum skal disse satsningene forsterke vårt gode arbeidsmiljø og legge til rette for videre utvikling av både enkeltmedarbeidere og virksomheten som helhet.

Malling Academy

Vårt konsept for læring og utvikling

Styrket onboarding og mottak av nye medarbeidere

Onboardingdagen er høyt prioritert i Malling. Måten vi tar imot nye medarbeidere på, skal gi de nyansatte de beste forutsetninger for å lykkes og trives i rollen sin. Programmet gjennomgås og forbedres kontinuerlig, og inneholder alt fra praktisk opplæring, møte med konsernledelsen og andre nøkkelpersoner, samt gjennomgang av systemer og øvrige rutiner.

Kompetanseheving og personlig utvikling

Et sentralt suksesskriterium i Malling er kontinuerlig kompetanseheving. Gjennom Malling Academy skal vi tilby et bredt utvalg kurs og opplæringsløp – alt fra ledertrening til lovpålagte kurs og fagspesifikke kurs innen næringseiendom og andre relevante emner. Gjennomsnittlig antall årlige opplæringstimer pr. ansatt er ca. 4-6t., høyere for medarbeidere i roller som er underlagt lovpålagte krav til faglig oppdatering slik som f.eks. regnskapsførere og meglere.

I Malling gjennomføres det også strukturerte medarbeidersamtaler – årlige samtaler om mål og utvikling hvor formålet er todelt:

← **1**

Oppsummere og evaluere mål/leveranser/aktiviteter i perioden som har gått.

2 →

Avtale nye mål/leveranser/aktiviteter for den kommende perioden.

Den personlige utviklingsplanen er et styringsdokument, og leder og medarbeider har jevnlig oppfølgingssamtaler for å sikre at man har en god fremdrift, og kan gi hverandre løpende tilbakemeldinger.



Faglig påfyll gjennom Lunch & Learn

Gjennom «Lunch & Learn»-konseptet får medarbeiderne anledning til å hente inspirasjon og ny kunnskap fra både interne og eksterne foredrags-holdere. I løpet av året har vi hatt gleden av å lære mer om blant annet Bjørvikaforeningen, Mental Helse Ungdom og Cousins.

Mallingdagen – vår fagdag for samhold, læring og inspirasjon

Hvert år samles hele konsernet til Mallingdagen – en dag skapt av og for de ansatte. Dette er vår arena for å bygge sterke bånd på tvers av team, selskaper og avdelinger, og for å hente ny energi, kunnskap og felles identitet.

Årets tema, «Ett Malling», satte fokus på fellesskap og kraften i å stå sammen. Selv om vi har ulike roller og jobber på forskjellige lokasjoner, er vi alle forent under Malling-navnet. Dagen var preget av engasjerende presentasjoner, inspirerende aktiviteter, kunnskapsdeling fra både kollegaer og eksterne partnere, og spennende blick inn i fremtidens eiendomsmarked og kontorhverdag. Mallingdagen inspirerer og motiverer, og forsterker vår kultur, engasjement og samhold.

Malling Move

Vårt konsept for helse og balanse

I 2025 har vi fortsatt å tilby varierte aktivitetstilbud for våre medarbeidere gjennom initiativet Malling Move. I tillegg til ukentlige treningsøker har vi også gjennomført ulike eventer slik som for eksempel Malling Mesternes Mester, Malling skrittkonkurranse, samt at vi har deltatt i både Holmenkollmarsjen og Holmenkollstafetten.

Gjennom å legge til rette for trening og andre fysiske aktiviteter i konsernet har vi som hovedmål å styrke helse og trivsel blant ansatte, og målet er også at aktivitetene skal ha positiv effekt på sykefraværet. Gjennomsnittlig beregnet langtidssykefravær i 2025 var på 3,3%, mot 2,8% i 2024. Dette viser at personalledere må være enda tettere på i sin oppfølging av sykmeldte medarbeidere.

I år har vi hatt et særskilt fokus på psykisk helse. Som en ansvarlig arbeidsgiver må vi tørre å snakke åpent rundt utfordringene knyttet til psykisk helse, og vårt samarbeid med Mental Helse Ungdom har vært et viktig virkemiddel for økt bevissthet blant våre medarbeidere.

Fredag 10. oktober markerte vi Verdensdagen for psykisk helse med en egen skrittkonkurranse til inntekt for Mental Helse Ungdom. Over 10 millioner skritt ble gått, og sammen bidro vi til en viktig sak – og styrket samholdet på veien.



Malling Social

Vårt konsept for sosiale aktiviteter

Gjennom Malling Social legger vi til rette for en rekke sosiale aktiviteter, alt fra sommerfest, oktoberfest, julebord til mer uformelle samlinger i form av månedlige «afterworks». Sosiale sammenkomster styrker samholdet og samarbeidet mellom kollegaer, og bidrar til et høyere engasjement og et mer positivt arbeidsmiljø.

Vårt hovedverktøy for å kartlegge trivsel og sosiale forhold er vår medarbeiderundersøkelse som vi gjennomfører annen hvert år. Svargraden er høyere enn snittet i Norge for de selskap som deltar i den samme undersøkelsen.

Tidligere resultater viser høy trivsel, sterk lojalitet og høy arbeidsglede i Malling. Neste medarbeiderundersøkelse vil gjennomføres høsten 2026, og vi ser frem til å kartlegge de ansattes opplevelse av både trivsel, arbeidsglede og lojalitet.



Malling Care

Vårt konsept for samfunnsansvar

Nytt av året er at alle initiativ knyttet til Malling sitt samfunnsansvar er lagt inn under et nytt konsept i ansattløftet – Malling Care. I 2025 støttet vi Matsentralen, Flyktningshjelpen og Mental Helse Ungdom. For 2026 har vi besluttet å videreføre støtten til Matsentralen og Mental Helse Ungdom, og startet å støtte Cousins. Vi ser at våre medarbeidere engasjerer seg og tar del i at Malling skal være noe mer enn bare en arbeidsgiver.



Praksisplass hos Malling

Som en del av vårt samfunnsansvar har vi også i år inngått samarbeid med Høyskolen Kristiania. Her er formålet å gi studenter relevant arbeidserfaring og praktisk kunnskap innen sitt fagfelt. Gjennom praksis får studentene anvende det de har lært i studiene, utvikle ferdigheter og bygge nettverk, samtidig som de blir bedre forberedt på arbeidslivet etter endt utdanning.

Malling stipendordning

Tradisjonen tro, tilbyr Malling en stipendordning for støtte til fritidsaktiviteter for medarbeidere og deres barn. Målet er å ta et bredere samfunnsansvar og gi et økonomisk bidrag til diverse klubber, idrettslag, organisasjoner, korps, kor og/eller annen kultur. Dette er et populært initiativ, og skaper stolthet blant våre ansatte.

Frivillige på Matsentralen

Et annet eksempel på vårt samfunnsansvar er vårt samarbeid med Matsentralen. Her kan man arbeide frivillig en arbeidsdag i året, og det oppleves givende og fint for våre medarbeidere å kunne bidra med praktisk og viktig arbeid.



Overordnede fokusområder knyttet til sosiale forhold

I tillegg til alle initiativer og aktiviteter knyttet til Malling sitt ansattløfte, har vi satt oss følgende mål for videre arbeid.

1 Kultur, trivsel, arbeidsglede og lojalitet

Mål:

- Bevare og styrke eksisterende kultur
- Opprettholde høy arbeidsglede og lojalitet

Hovedresultater 2024 (neste undersøkelse er høsten 2026):

Svargrad
91 % (+6)

275 / 302

Arbeidsglede
80 (-2)

Lojalitet
88 (+1)

2 Likestilling og mangfold

Mål:

- Øke andelen kvinnelige medarbeidere:
Fokusere på avdelinger med overvekt av ett kjønn og ha økt bevissthet i rekrutteringsprosessen, større bruk av søk og økt bevissthet knyttet til vurdering av innkommende søknader.
- Øke andel kvinner i ledende stillinger:
Identifisere kandidater som aspirerer til en lederrolle og/eller partnerskap. Legge en konkret karriereplan for vedkommende i medarbeidersamtalen.
- Likelønn kvinner og menn i samme stillingskategori
- Øke mangfold:
Jobbe bevisst med å forbedre rekrutteringsprosessen slik at våre medarbeidere speiler befolkningen i samfunnet. Avholde praktisk kurs for ledere i bl.a. Employer branding og rekruttering.

2025 2024

	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
Ledere nivå 1*	23,1 %	76,9 %	22,7 %	77,3 %
Ledere nivå 2**	42,9 %	57,1 %	42,9 %	57,1 %
Ledere totalt	33,3 %	66,7 %	30,6 %	69,4 %
Sum medarbeidere	29,0 %	71,0 %	29,1 %	70,9 %

* Ledere av datterselskaper og fagområder i stab

** Avdelingsledere med personalansvar

3 Helse, miljø og sikkerhet

Mål:

- Redusere langtidssykefravær: kurse ledere i oppfølging av sykmeldte ansatte gjennom Malling Academy.

Vi registrerer og følger utviklingen av det legemeldte sykefraværet i Malling tett. Vårt sykefravær ligger totalt på 3,3 %, og vi skal fortsette å jobbe for å redusere dette tallet ytterligere.

4 Opplæring og kompetanseutvikling

Mål:

- Kontinuerlig forbedring av onboardingdagen for nyansatte
- Utvikle og implementere flere rollespesifikke kurs
- Videreutvikle og forbedre praktisk ledertrening
- Profesjonalisere konseptet Lunch & Learn



Året oppsummert har vært preget av høy aktivitet, vekst, foredling og videreutvikling av allerede etablerte initiativ. Dette i tillegg til implementeringen av vårt nye HRM-system Huma, gjør oss godt rigget for videre vekst.



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.

Åpenhetslovens formål og aktsomhetsvurderingsprinsipper ligger forankret i styret i selskapet. Vi har internkontroll og rutiner knyttet til åpenhetsloven, samt etiske retningslinjer for leverandører og alminnelige vilkår for innkjøp. Det er etablert egen e-postadresse for informasjonskrav henvendelser i tråd med åpenhetsloven § 6, som kan sendes til: apenhetsloven@malling.no.

Malling er nå i en ny overordnet prosess med aktsomhetsvurderinger internt og knyttet til våre direkte leverandører og forretningsforbindelser for kalenderåret 2025. Hvor oppdatert redegjørelse, forankret hos styret, skal offentliggjøres på malling.no innen 30. juni i år. Vi har for dette løpende arbeidet så langt ikke avdekket eller fått informasjon om forhold som skulle tilsi negative konsekvenser, men vil nå 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 2024, 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, og opplæring. For å kunne ivareta datasikkerheten på en tilfredsstillende måte, gjennomføres det løpende risikovurderinger knyttet til implementering av 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 foreligger en løpende risikovurdering og oppfølging av eksterne datasentre og løsninger. Det foretas daglig back up av alle data til eksterne datasentre. Det benyttes anti-virus/malware, brannmurer 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 internkontroll revisjon.



Governance, etiske retningslinjer og interessekonflikter

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 eller fullmakt, 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 Malling sine etiske retningslinjer beskrives dessuten varsling av kritikkverdige forhold etter arbeidsmiljøloven. Det er ingen ansatte som skal oppleve enhver form for trakassering i Malling, og vi har egen rutine knyttet til varsling av kritikkverdige forhold som beskriver lovens forpliktelser og rettigheter. Det er en klar policy på at varsleren ikke skal utsettes for noen form for represalier.

Selv om det kun er våre eiendomsmeglingsforetak, regnskapsforetak og forvalter av alternative fond foretak som er underlagt lov om hvitvasking og terrorfinansiering, er Malling som konsern opptatt av anti-hvitvaskingsarbeid. Herunder å følge med på aktiviteter for å oppnå samsvar med juridiske krav, for aktivt å overvåke og rapportere mistenkelige aktiviteter. 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 tjenesteområder. 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 etterleves i det daglige arbeidet.

I Malling foreligger det internt et rammeverk av forskjellige retningslinjer, rutiner og prosedyrer, policyer mv. som gir tydelige føringer for hvordan alle ansatte skal handle og opptre for å utføre arbeidet i Malling på en etisk, ansvarlig og uavhengig måte for å sikre en helhetlig styring som reflekterer konsernets verdier, langsiktige suksess og risikobildet. Dette i tillegg av relevant lovgivning som Malling som konsern og/eller enkelt datterselskaper er omfattet av.



5



Styrets årsberetning

Malling ledet prosjektet med fasadeutskiftning, innbygging av bakgården og etablering av møtesenter og felles kantine i Dronning Mauds gate 15 og Ingeniørenes Hus for Nordea Liv, i bygget der Malling selv har sitt hovedkontor.

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, transaksjon-, utleie- og leietakerrådgiving, analyse og verddivurdering av næringseiendom i Norge. Foruten hovedkontoret i Oslo har selskapet kontor i Drammen, Stavanger, Bergen, Tønsberg og Trondheim.

Vi forvalter eiendomsporteføljer som til sammen utgjør 3,1 millioner kvadratmeter og 757 eiendommer. Vår investeringsvirksomhet er kapitalforvalter for syv eiendomsfond og har 130 eiendommer til forvaltning med samlet brutto eiendomsverdi inkludert kommitert kapital på 25 milliarder kroner. Vi er landets største næringsmegler. Vårt analysemiljø har høy anseelse og vi er en ledende merkevare i eiendomsbransjen.

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 markeds- og finansiell risiko

Som eiendomsrådgiver påvirkes vi av aktiviteten i markedet. Aktiviteten i transaksjonsmarkedet tok seg litt videre opp fra de foregående årene, både i volum og i antall transaksjoner, men er fortsatt på et moderat nivå. Samlet registrerte vi transaksjoner i det norske nærings-eiendomsmarkedet for 88 mrd. kr. Mest merkbart var likevel at kontor ikke var den største sektoren etter transaksjonsvolum, da lager og logistikk for første gang i våre målinger hadde større omsetning. Denne sektorvidningen har også gjort seg synlig med noe lavere avkastningskrav innen lager og logistikk og deler av handelssektoren, mens de har vært flate i kontormarkedet. Utleiemarkedet innen kontor har vært svakt i 2025, med et videre fall i antall signerte kontrakter, spesielt i Stor-Oslo. De økonomiske forskjellene mellom regionene i Norge spiller seg også ut i eiendomsmarkedet.

I 2025 gikk konsernets omsetning opp med 12,4 % til kr. 763,3 mill. som er den høyeste omsetningen i selskapets historie. Oppgangen var bredt basert med oppgang i tilnærmet alle tjenesteområder. Veksten ble drevet kraftig økning inntekter i tjenesteområdet Investments som hadde høy transaksjonsaktivitet og god underliggende vekst i aktiva under forvaltning. Det var også god underliggende vekst i Forvaltningsdivisjonen, med unntak av inntekter fra prosjektrelaterte tjenester som gikk tilbake. Inntekter i Markets viste vekst, men lavere vekst enn resten av konsernet. Inntekter fra utleierådgiving gikk tilbake, men ble oppveiet av god vekst i inntekter fra leietaker- og transaksjonsrådgiving. Konsernets driftsresultat økte med 8,6 % til kr. 150,5 mill. og resultat før skatt med 7,1 % til kr. 167,2 mill. Driftsmarginen er noe redusert som følge av kostnadsvekst, økte avskrivninger på egenutviklet software, og et mindre underskudd på nyetableringen i Trondheim. Morselskapets omsetning steg i 2025 med 12,3 % til kr. 69,5 mill., mens resultat etter skatt gikk opp med 1,4 % til kr. 74,8 mill. Av konsernets resultat etter skatt på kr. 129,6 mill. er kr. 101,3 avsatt til utbytte og kr. 28,3 avsatt til annen egenkapital. Morselskapet har avsatt kr. 60,0 i utbytte og kr. 14,8 er avsatt til annen egenkapital.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr. 104,2 mill. i 2025 som var ned fra kr. 167,3 mill. i 2024. Nedgangen er i hovedsak drevet økte kundefordringer og andre fordringer. Kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var negativ med kr. 21,0 mill. mot positiv på kr. 83,9 mill. i 2024. Utover økte fordringer skyld nedgangen hovedsakelig økte utbetalinger av utbytte. Konsernets likviditetsbeholdning var pr. 31.12.2025 kr. 276,9 mill. som var ned fra kr. 297,8 pr. 31.12.2024. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.



For morselskapet var tilsvarende kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2025 kr. 89,4 mill. som var opp fra kr. 45,9 mill. i 2024. Endringen skyldes økning i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag. Kontantstrøm etter utbytte, investeringer og netto finansiering var positiv med kr. 16,1 mill. som er på linje med 2024 hvor den var kr. 15,8 mill. Økningen av morselskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter veies opp av økte utbetalinger til utbytte og økt langsiktige fordringer på konsernselskap. Morselskapets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025 var kr. 44,5 mill. som er opp fra kr. 28,4 mill. pr. 31.12.2024. Morselskapet har netto solgt i aksjer og driftsmidler på kr. 1,9 mill., mens konsernet har netto kjøpt aksjer og driftsmidler for kr. 19,6 mill. i 2025. Investeringene er finansiert med egenkapital.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr. 750,2 mill. sammenlignet med kr. 707,8 mill. året før og egenkapitalandelen pr. 31.12.2025 var 42,4 %, sammenlignet med 40,8 % pr. 31.12.2024.

Konsernet har per 31.12.2025 ingen ekstern rentebærende gjeld. Konsernet har derfor begrenset direkte renterisiko. Konsernets renterisiko er indirekte, ettersom virksomheten er avhengig av aktivitetsnivået i markedet, som igjen påvirkes av renteutviklingen. Selskapets kredittrisiko vurderes som lav. Risikoen for tap på fordringer er overordnet for konsernet vurdert som lav. Til tross for høye renter og høy inflasjon, har konsernet hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets resultat, egenkapital og finansielle stilling pr. 31.12.2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt med denne forutsetningen. Det har ikke inntruffet andre omstendigheter etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har i 2025 investert kr. 9,9 mill. i utvikling av programvare knyttet til eiendomsbransjen, men har ingen forskningsprosjekt pågående.

Arbeidsmiljø

Ved årsskifte hadde morselskapet 11 og konsernet 366 ansatte og man anser arbeidsmiljøet i konsernet for å være godt. Morselskapets legemeldte sykefravær var 0,2 % i 2025 (opp 0,2%-poeng), mens tilsvarende tall for konsernet var opp 0,5 %-poeng til 3,3 %.

Konsernet er en tjenesteleverandør hvilket betyr at medarbeiderne og deres kontinuerlige kompetanseutvikling og trivsel er av vesentlig betydning for selskapets resultater. Arbeidsmiljøet vurderes å være godt, noe som bekreftes av medarbeiderundersøkelser. Det er ikke gjennomført medarbeiderundersøkelse i 2025 idet det gjøres annet hvert år, og neste undersøkelse planlegges gjennomført i september 2026. Styret og ledelsen i konsernet legger stor vekt på å videreutvikle og opprettholde en sterk bedriftskultur som et ledd i dette er det etablert fire 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, "Malling Social", som er vårt konsept for sosiale aktiviteter og samfunnsansvar, samt «Malling Care» som er vårt konsept for å utvise samfunnsansvar hvor vi også legger vekt på å engasjere medarbeiderne.

Konsernet har en etablert rutine for HMS-arbeidet med et felles Arbeidsmiljøutvalg og til sammen femten 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 2025 er det meldt om fire mindre skadetilfeller som var ett tilfelle mer enn i 2024. 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 med link til vårt HR system Huma, 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 to menn og en kvinne. Kvinneandelen i morselskapet er 54,5 %. Kvinneandelen i konsernet har flatet ut i de senere år, og ble redusert med 0,1 %-poeng til 29,0 % i 2025. 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 23,1 % pr. 31.12.2025 sammenliknet med 22,7 % pr.31.12.2024. Antall kvinner i ledende stillinger i konsernet i nivå 2 (avdelingsledere med personalansvar) var 42,9 % pr. 31.12.2025 sammenliknet med 37,0 % pr. 31.12.2024. Andel kvinnelige partnere utgjorde 13,7 % pr. 31.12.2025 sammenliknet med 12,8 % pr. 31.12.2024. 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 markedsforhold

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 opptre i henhold til norsk lov og god forretnings-etikk, 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 2025 i henhold til Åpenhetsloven er i prosess og vil bli publisert innen 30. juni 2026. Redegjørelsen og vurderingene vil bli publisert på følgende nettside: www.malling.no.



Oslo, 27. mars 2026
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling (sign.)
Styrets leder

Cathrine Kildalsen (sign.)
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeldt (sign.)
Styremedlem

Anders Berggren (sign.)
Adm.dir.

Miljøpåvirkning

I kraft av å være tjenesteytende kontorvirksomhet er konsernets miljøpåvirkning relativt begrenset. 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.

Risikoe og fremtidsutsikter

Styret vurderer markedetsutsiktene for 2026 som nøytrale for store deler av konsernets virksomhet. Ved inngangen til 2026 kan vi registrere noe avventende aktivitetsnivå. Høy inflasjon, stigende renter og tiltakende geopolitisk usikkerhet og kriger, skaper stor usikkerhet til både kostnadsvekst og fremtidig rentenivå. Til tross for et avventende marked er aktivitetsnivået i konsernet gjennomgående godt. Styret forventer et resultat i 2026 på nivå med fjoråret.

6



Årsregnskap og revisors beretning

Resultatregnskap

	Note	Mor 2025	Mor 2024	Konsern 2025	Konsern 2024
DRIFTSINNEKTER					
Annen driftsinntekt	1	69 525 824	61 899 994	763 313 022	679 274 597
Sum driftsinntekter		69 525 824	61 899 994	763 313 022	679 274 597
DRIFTSKOSTNADER					
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0	-2 903 782	-2 745 164
Lønnskostnad	2, 3	26 726 835	25 831 232	500 487 190	446 499 349
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 899 150	2 794 023	12 157 724	8 503 037
Annen driftskostnad	3	40 170 985	36 979 060	103 058 423	88 398 893
Sum driftskostnader		69 796 971	65 604 315	612 799 555	540 656 115
DRIFTSRESULTAT		-271 146	-3 704 321	150 513 467	138 618 482
FINANSINNEKTER					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		67 752 711	70 477 711	0	0
Inntekt på andre investeringer		66 915	1 292 160	186 915	1 292 160
Renteinntekt på foretak i samme konsern		2 364 456	2 328 602	0	0
Annen finansinntekt		6 438 325	4 584 383	19 215 487	18 539 366
Sum finansinntekter		76 622 408	78 682 856	19 402 402	19 831 526
FINANSKOSTNADER					
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0	-1 827 437	-719 541
Andre finanskostnader		-77 415	-543 021	-902 418	-1 619 864
Sum finanskostnader		-77 415	-543 021	-2 729 855	-2 339 405
NETTO FINANSPOSTER		76 544 992	78 139 835	16 672 548	17 492 121
RESULTAT FØR SKATT		76 273 846	74 435 514	167 186 014	156 110 604
Skattekostnad	5, 12	1 483 070	668 873	37 545 437	34 105 593
ÅRSRESULTAT		74 790 776	73 766 641	129 640 577	122 005 011
Årets resultat henføres:					
Morselskapet	6	74 790 776	73 766 641	83 684 538	78 596 393
Minoritetsinteresser	6	0	0	45 956 039	43 408 618
SUM		74 790 776	73 766 641	129 640 577	122 005 011
Overføringer:					
Utbytte	6	60 000 000	60 000 000	101 276 331	102 209 842
Avsatt annen egenkapital	6	14 790 776	13 766 641	28 364 246	19 795 169
SUM OVERFØRINGER		74 790 776	73 766 641	129 640 577	122 005 011

Balanse

Eiendeler	Note	Mor 31.12.2025	Mor 31.12.2024	Konsern 31.12.2025	Konsern 31.12.2024
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Konsesjoner, patenter o.l.	4	0	0	38 277 974	33 757 131
Utsatt skattefordel	5	0	0	1 671 364	1 803 839
Goodwill	4	0	0	3 924 595	3 924 595
Sum immaterielle eiendeler		0	0	43 873 933	39 485 565
Varige driftsmidler					
Transportmidler	4	288 599	377 483	5 018 541	5 030 985
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	9 519 493	9 637 470	18 488 879	18 181 586
Sum varige driftsmidler		9 808 092	10 014 953	23 507 420	23 212 571
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	7	19 346 013	15 460 753	0	0
Lån til foretak i samme konsern	8	53 626 575	40 775 210	0	0
Investering i aksjer og andeler	7	13 463 567	18 036 131	60 047 335	52 905 973
Andre fordringer	9	67 472 482	65 139 986	73 584 825	70 499 137
Sum finansielle anleggsmidler		153 908 637	139 412 080	133 632 160	123 405 110
SUM ANLEGGSMIDLER		163 716 729	149 427 033	201 013 513	186 103 246
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		0	4 702	134 851 135	119 734 165
Fordringer på foretak i samme konsern	8	70 386 606	80 262 581	0	0
Andre kortsiktige fordringer		5 738 650	5 293 582	137 224 857	103 779 626
Sum fordringer		76 125 256	85 560 866	272 075 992	223 513 791
Investeringer					
Andre investeringer	7	0	0	210 000	285 000
Sum investeringer		0	0	210 000	285 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd	10	44 478 859	28 414 361	276 872 527	297 908 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 478 859	28 414 361	276 872 527	297 908 627
SUM OMLØPSMIDLER		120 604 115	113 975 227	549 158 519	521 707 418
SUM EIENDELER		284 320 844	263 402 260	750 172 032	707 810 665

Oslo, den 27. mars 2026
Styret i Eiendomshuset Malling & Co AS

Peter T. Malling
Styrets leder

Cathrine Kildalsen
Styremedlem

Fredrik T. Sommerfeldt
Styremedlem

Anders Berggren
Adm.dir.

Egenkapital og gjeld	Note	Mor 31.12.2025	Mor 31.12.2024	Konsern 31.12.2025	Konsern 31.12.2024
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	199 752 245	184 961 469	263 462 164	240 274 530
Sum opptjent egenkapital		199 752 245	184 961 469	263 462 164	240 274 530
Sum egenkapital morselskapets aksjonærer		200 752 245	185 961 469	264 462 164	241 274 530
Minoritetsinteresser	6	0	0	53 459 899	47 655 068
SUM EGENKAPITAL		200 752 245	185 961 469	317 922 063	288 929 598
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	5	653 589	564 673	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0	0	2 947 991
Sum avsetning for forpliktelser		653 589	564 673	0	2 947 991
Annen langsiktig gjeld					
Øvrig langsiktig gjeld		0	0	5 254 864	5 591 670
Sum annen langsiktig gjeld		0	0	5 254 864	5 591 670
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		6 273 731	5 835 586	17 638 340	21 104 903
Betalbare skatter	5, 12	382 154	0	37 374 858	34 050 264
Skyldige offentlig avgifter		637 967	1 320 149	52 002 722	48 369 882
Avsatt til utbytte	6	60 000 000	60 000 000	101 276 331	102 209 841
Gjeld til foretak i samme konsern	8	5 200 209	351 873	0	0
Annen kortsiktig gjeld		10 420 950	9 368 509	218 702 853	204 606 516
Sum kortsiktig gjeld		82 915 010	76 876 117	426 995 104	410 341 406
SUM GJELD		83 568 599	77 440 790	432 249 968	418 881 067
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		284 320 844	263 402 260	750 172 032	707 810 665

Kontantstrømsanalyse

Kontantstrømsanalyse	Mor 2025	Mor 2024	Konsern 2025	Konsern 2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skattekostnad	76 273 846	74 435 514	167 186 014	156 110 604
Periodens betalte skatt	0	0	-34 050 264	-25 787 572
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	-4 911 931	-3 336 025	-6 777 079	-5 756 023
Ordinære avskrivninger	2 899 150	2 794 023	12 157 724	8 503 037
Endring i kundefordringer	4 702	141 162	-15 116 970	30 368 428
Endring i leverandørgjeld	438 145	2 910 318	-3 466 563	6 117 985
Endring kortsiktige fordringer	-445 068	-3 510 805	-33 445 231	-39 855 328
Endring kortsiktig gjeld	370 259	3 093 586	17 729 177	37 084 370
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	14 724 310	-30 661 708	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0		485 763
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	89 353 414	45 866 064	104 216 808	167 271 263
Utbetalinger av utbytte	-60 000 000	-30 000 000	-102 209 841	-54 405 124
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter etter utbetaling av utbytte	29 353 414	15 866 064	2 006 967	112 866 139
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	78 800	0	110 583
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 692 289	-897 739	-16 840 940	-14 440 813
Vederlag salg av aksjer og andeler	15 503 654	11 175 846	18 355 299	16 950 315
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-10 916 420	-12 361 915	-21 134 932	-15 044 133
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 894 945	-2 005 008	-19 620 573	-12 424 048
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Endring andre langsiktige fordringer	-2 332 496	-5 166 818	-3 085 689	-9 724 654
Endring annen langsiktig gjeld	0	-6 500 000	-336 806	-6 774 999
Endring langsiktig fordringer på konsernselskap	-12 851 365	13 617 875	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-15 183 861	1 951 057	-3 422 495	-16 499 653
NETTO ENDRING I BANKINNSKUDD M.V.	16 064 498	15 812 113	-21 036 101	83 942 439
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	28 414 361	12 602 248	297 908 627	213 966 189
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	44 478 859	28 414 361	276 872 527	297 908 627
ENDRING	16 064 498	15 812 113	-21 036 101	83 942 438

Note 3: Annen driftskostnad

	Mor	Konsern		Mor	Konsern
I posten andre driftskostnader inngår:			Antall ansatte	11	366
Kostnadsført honorar til revisor for revisjon	507 506	2 267 886			
Kostnadsført honorar til revisor for attestasjonsoppdrag/bistand	45 450	394 201			
SUM	552 956	2 662 087			

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

Note 4 forts.: Anleggsmidler

Immaterielle anleggsmidler – konsern	Konsesjoner, patenter o.l.	Merverdi på konsesjoner, patenter o.l.	Goodwill	Sum
Opprinnelig kostpris 1.1.	34 949 940	4 102 859	3 924 595	42 977 394
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-4 873 017	-422 651	0	-5 295 668
Bokført verdi pr. 1.1.	30 076 923	3 680 208	3 924 595	37 681 726
Årets tilgang	9 852 157	1 120 855	0	10 973 012
Årets avskrivning	-6 035 209	-416 962	0	-6 452 171
BOKFØRT VERDI 31.12.	33 893 871	4 384 101	3 924 595	42 202 568
Økonomisk levetid	5-10 år	10 år	*)	

*) Avskrives ikke på grunn av midlertidig eie.

Note 4: Anleggsmidler

Varige driftsmidler – mor	Transportmidler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	1 220 345	20 054 095	0	21 274 440
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-842 861	-10 416 626	0	-11 259 487
Bokført verdi pr. 1.1.	377 484	9 637 469	0	10 014 953
Årets tilgang	0	2 692 289	0	2 692 289
Årets avskrivning	-88 885	-2 810 265	0	-2 899 150
BOKFØRT VERDI 31.12.	288 599	9 519 493	0	9 808 092
Økonomisk levetid	8 år	3-10 år		

Varige driftsmidler – konsern	Transportmidler	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Historisk kostpris 1.1.	9 365 345	37 552 784	0	46 918 129
Akk. avskrivninger pr. 1.1.	-4 334 360	-19 371 198	0	-23 705 558
Bokført verdi pr. 1.1.	5 030 985	18 181 586	0	23 212 571
Årets tilgang	1 247 123	4 753 280	0	6 000 403
Årets avgang	-160 000	0	0	-160 000
Akk. avskrivning årets avgang	160 000	0	0	160 000
Årets avskrivning	-1 259 567	-4 445 987	0	-5 705 553
BOKFØRT VERDI 31.12.	5 018 541	18 488 879	0	23 507 419
Økonomisk levetid	8-10 år	3-10 år		

Note 5: Skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til	Mor 1.1.	Mor 31.12.	Endring
Anleggsmidler	1 171 562	938 277	233 285
Andre forskjeller	2 114 331	2 032 581	81 750
Sum	3 285 893	2 970 858	315 035
Skattemessig fremførbart underskudd	-719 197	0	-719 197
GRUNNLAG FOR BEREGNING UTSATT SKATT	2 566 696	2 970 858	-404 162
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (skattefordel) netto	564 673	653 589	-88 916
Herav utsatt skattefordel	158 223	0	
Herav utsatt skatt	722 896	653 589	

Midlertidige forskjeller knyttet til	Konsern 1.1.	Konsern 31.12.	Endring
Anleggsmidler	3 443 693	-1 604 420	5 048 113
Fordringer	-200 000	-50 000	-150 000
Andre forskjeller	433 313	3 118 851	-2 685 538
Sum	3 677 006	1 464 431	2 212 575
Forskjeler som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	327 673	4 294 475	-3 966 802
Skattemessig fremførbart underskudd	-12 203 955	-13 356 018	1 152 063
GRUNNLAG FOR BEREGNING UTSATT SKATT	-8 199 276	-7 597 112	-602 164
	22 %	22 %	
Utsatt skatt (skattefordel) netto	-1 803 840	-1 671 365	-132 475
Herav utsatt skattefordel	2 684 870	2 938 324	
Herav utsatt skatt	881 030	1 266 959	

Note 5 forts.: Skatt

Skattegrunnlag	Mor	Konsern
Resultat før skattekostnad	76 273 846	167 186 014
Permanente forskjeller	-69 532 619	-491 730
Årets endring i midlertidige forskjeller	315 035	2 212 575
Sum årets skattegrunnlag	7 056 262	168 906 859
Netto endring fremførbart underskudd	-719 197	1 152 064
Avgitt konsernbidrag	-4 600 000	0
GRUNNLAG BETALBAR SKATT	1 737 065	170 058 922

Skattekostnaden i regnskapet består av	Mor – Grunnlag	Skattekostnad	Konsern – Grunnlag	Skattekostnad
Betalbar skatt på årets resultat	1 737 065	382 154	170 058 922	37 412 962
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag		1 012 000		0
Endring utsatt skatt / skattefordel		88 916		132 475
RESULTATFØRT SKATTEKOSTNAD		1 483 070		37 545 437
Betalbar skatt på årets resultat		382 154		37 412 962
Refundert skattefunn FoU m.v.		0		-38 104
BETALBAR SKATT I BALANSEN		382 154		37 374 858

Note 6: Egenkapital

Mor	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	184 961 469	185 961 469
Årets resultat	0	74 790 776	74 790 776
Avsatt utbytte	0	-60 000 000	-60 000 000
EGENKAPITAL 31.12.	1 000 000	199 752 245	200 752 245

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum EK morselskapets aksjonærer	Minoritetsinteresser	Totalt
Egenkapital 1.1.	1 000 000	240 274 530	241 274 530	47 655 068	288 929 598
Endret minoritetsint. ved kjøp/salg aksjer	0	-1 325 590	-496 904	1 125 124	628 220
Årets resultat	0	83 684 538	83 684 538	45 956 039	129 640 577
Avsatt utbytte	0	-60 000 000	-60 000 000	-41 276 331	-101 276 331
EGENKAPITAL 31.12.	1 000 000	262 633 478	264 462 165	53 459 899	317 922 063

Note 7: Investeringer

Datterselskap eiet av morselskapet	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2025	Egenkapital 31.12.25
Malling Let.no AS	200 000	100,00 %	5 088 000	-3 483 548	715 919
Malling & Co Energi og Miljø AS	1 000 000	75,00 %	916 223	3 259 460	3 870 069
Malling & Co Forvaltning Holding AS	300 000	84,00 %	764 400	41 551 188	36 636 898
Malling & Co Markets AS	1 000 000	70,00 %	6 621 454	31 443 740	23 425 538
Malling & Co Property Partners AS	70 211	51,96 %	5 505 510	33 337 109	37 523 313
Malling & Co Research and Valuation AS	250 000	72,50 %	450 426	3 045 001	2 118 118
SUM			19 346 013		

Note 7 forts.: Investeringer

Øvrige konsern- / datterselskap	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2025	Egenkapital 31.12.25
Fazile AS, Oslo	135 680	57,25 %	17 558 173	-317 005	19 613 707
Malling Business Solutions AS, Oslo	30 000	100,00 %	3 132	1 179 155	1 182 287
Malling & Co Bergen AS, Bergen	100 000	100,00 %	110 000	1 008 924	996 433
Malling & Co Corporate Real Estate AS, Oslo	550 000	75,00 %	8 152 554	9 895 158	9 383 883
Malling & Co Drammen AS, Drammen	1 767 000	78,50 %	3 681 664	5 378 006	5 709 907
Malling & Co Drift AS, Oslo	100 000	100,00 %	290 484	815 337	1 641 720
Malling & Co Eiendomsdrift AS, Oslo	100 000	100,00 %	110 000	14 875 487	7 249 177
Malling & Co Eiendomsutvikling AS, Oslo	1 057 500	83,00 %	22 435 841	12 564 935	18 752 336
Malling & Co Forvaltning AS, Oslo	429 500	100,00 %	429 500	11 898 935	10 985 114
Malling & Co Investment Mgm. AS, Oslo	100 000	100,00 %	100 000	23 570 466	7 385 598
Malling & Co Leietakerrådgivning AS, Oslo	100 000	75,00 %	5 018 106	12 727 400	5 429 842
Malling & Co Næringsmegling AS, Oslo	500 000	75,50 %	13 446 655	12 823 603	9 871 213
Malling & Co Residential AS, Oslo	110 000	100,00 %	1 333 596	3 613 144	1 354 345
Malling & Co Technology AS, Oslo	500 000	92,00 %	690 000	1 296 532	1 337 926
Malling & Co Trondheim AS, Trondheim	1 000 000	100,00 %	3 500 000	-2 195 182	1 298 318
Malling & Co Vågen AS, Stavanger	1 250 000	92,00 %	4 098 600	922 587	2 683 781
SUM			80 958 306		

Note 7 forts.: Investeringer

Opplysninger om investering i andre selskap med over 10 % eierandel	Eierandel	Bokført verdi
Anvil Resi Investor AS (1)	24,4 %	1 324 920
Malling Core Plus I AS (6)	100,0 %	1 030 000
Malling Core Plus II AS (6)	100,0 %	1 236 000
Malling Handelseiendom AS (3)	100,0 %	30 000
Malling & Co Eiendomsfond AS (2)	100,0 %	1 030 000
Malling & Co Venture AS (1)	59,5 %	6 260 690
Nordica Property AS (3)	33,3 %	100 000
Romerike Næring AS (4)	15,0 %	9 284 140
Vossevangen AS (5)	10,0 %	4 636 994
Zvip AS (5)	42,5 %	0

Andre investeringer	Aksjekapital	Eierandel	Bokført verdi
M CPP Project 88 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 96 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 97 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 98 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 100 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 101 AS (3)	30 000	100 %	30 000
M CPP Project 102 AS (3)	30 000	100 %	30 000
SUM ANDRE INVESTERINGER			210 000

- 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. 53,6 mill. i langsiktige lån til ulike datterselskap. Lånene forrentes på markedsmessige betingelser og nedbetales når datterselskapenes likviditet gir rom for det.

Kortsiktige fordringer og -gjeld	2025	2024
Kortsiktige fordringer:		
Til gode utbytte og konsernbidrag	67 752 711	70 477 711
Konserninterne kundefordringer	2 419 192	3 348 764
Andre fordringer	214 703	6 436 106
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 386 606	80 262 581
Kortsiktig gjeld:		
Skyldig konsernbidrag	4 600 000	0
Skyldige konserninterne honorar mv.	580 648	81 610
Konsernintern leverandørgjeld	19 560	270 263
SUM KORTSIKTIG GJELD	5 200 209	351 873

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. 31.12.25 på kr. 73,6 mill. forfaller kr. 6,1 mill. mellom 12 måneder og 5 år og kr. 67,5 mill. etter 5 år.

Note 10: Bankinnskudd/bundne midler

Bankinnskudd	Mor	Konsern
Skattetrekkskonti	701 679	13 884 454
Disponible bankinnskudd	43 777 180	262 988 073
SUM BANKINNSKUDD	44 478 859	276 872 527

Konsernet har videre kr. 2,0 mill. inntående 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	21,0 %
Petima Invest AS	180 000	18,0 %
Andma Invest AS	180 000	18,0 %
Moma Invest AS	180 000	18,0 %
Boan Invest AS	100 000	10,0 %
Marius Chr. Herud	50 000	5,0 %
Nextor AS	50 000	5,0 %
Caki AS	25 000	2,5 %
Kadi Invest AS	25 000	2,5 %
SUM	1 000 000	100,0 %

Aksjer i selskapet eiet/kontrollert av daglig leder og styret	Antall aksjer	Eierandel
Anders Berggren (daglig leder) *)	100 000	10,0 %
Peter T. Malling (styrets leder) *)	250 000	25,0 %
Cathrine Kildalsen (styremedlem) *)	25 000	2,5 %
Fredrik T. Sommerfeldt (styremedlem) *)	25 000	2,5 %

*) Aksjene er eiet direkte og indirekte via selskap.

Note 12: Offentlige tilskudd

Konsernet har i 2025 fått bevilget ca. kr. 2,2 mill. i tilskudd til FoU-prosjekter via SkatteFUNN ordningen. Av dette er ca. kr. 0,2 mill. bruttoført i driftsregnskapet og ca. 2,0 mill. er nettoført i balansen som reduksjon av balanseførte kostnader knyttet til prosjekter som har mottatt slik støtte. Tilskuddene resultatføres i takt med avskrivningene på respektive prosjekt.

Revisors beretning



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Eiendomshuset Malling & Co AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomshuset Malling & Co AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, ogKonsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkravGir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, ogGir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 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

Revisors beretning



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.

Ledelsens 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 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Malling

↗ malling.no
@ mallingco