



Malling

Malling & Co Eiendomsfond
Årsrapport
bærekraft 2023

Malling & Co Energi og Miljø

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Status årsrapportering 2023

Malling & Co Eiendomsfond gjennomfører årlig rapportering for energi, vann og avfall, samt rapportering av klimagassutslipp for all næringseiendom i porteføljen.

For perioden 2021-2024 er det utarbeidet konkrete mål om reduksjon i energi- og vannforbruk, CO₂-avtrykk og å øke avfallssorteringen. I tillegg er det satt et mål om å BREEAM In-Use sertifisere alle aktive eiendommer (del 1 og del 2).

I tabellen under er måloppnåelsen i 2023 presentert og sammenliknet mot mål som er satt for rapporteringsperioden ved utgangen av 2024, samt delmål for 2023.

Måloppnåelse for 2023

KPI	Oppnåelse* 2023	Delmål 2023	Mål 2024
Reduksjon av CO ₂ -avtrykk	- 22 %	- 9 %	- 12 %
Reduksjon energi	- 8 %	- 9 %	- 12 %
Reduksjon vann	0 %	- 4 %	- 5 %
Økt sorteringsgrad for avfall	+ 55 %	+ 15 %	+ 20 %

* Oppnåelse beregnes ved å sammenlikne resultatet for 2023 mot porteføljens utgangspunkt

Malling & Co Eiendomsfond bærekraftsgrep



- Tilknyttet seg strakstiltak versjon 1.0 og 2.0 som en del av Eiendomssektorens veikart mot år 2050
- Årlig rapportering av energi, vann og avfall for næringseiendommer som inngår i porteføljen gjennom et helt kalenderår i perioden 2021 til 2024
- Månedlig rapportering av energi, vann og avfall for aktive næringseiendommer
- Årlig rapportering av klimagassutslipp for all næringseiendom basert på energibruk gjennom året
- Definerte mål om reduksjon i energi- og vannforbruk og CO₂-utslipp, samt forbedring i avfallshåndtering

Endringer i porteføljen

Ingen endring 2023

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Samlet data for porteføljen

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2021	2022	2023	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	11	13	13	63 %	0 %
Antall «aktive bygg» ²	Stk	8	8	10	13	63 %	30 %
Oppvarmet areal	m²	68 700	92 762	102 125	103 059	50 %	1 %
Oppvarmet areal «aktive bygg» ²	m²	68 700	57 347	77 776	103 059	50 %	33 %
Miljøsertifisering «aktive bygg» ²							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2	100 %	0 %
BREEAM In-Use del 1	Stk	1	10	10	11	1000 %	10 %
BREEAM In-Use del 2	Stk	1	2	8	8	700 %	0 %
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	2	6	6	100 %	0 %
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	224	187	251	262	17 %	4 %
Spesifikt utslipp, NO	kgCO ₂ e/m²/ år	3,27	2,51	2,74	2,54	-22 %	-7 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO	tCO ₂ e/år	1 308	1 267	1 571	1 661	27 %	6 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO	kgCO ₂ e/m²/år	19,04	16,44	16,68	16,11	-15 %	-3 %
Energi «aktive bygg» ²							
Energiforbruk	MWh/år	11 916	9 320	12 424	16 430	38 %	32 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²/år	173	163	160	159	-8 %	0 %
Strømforbruk	MWh/år	8 281	5 715	7 999	10 845	31 %	36 %
Fjernvarmeforbruk	MWh/år	3 786	3 605	4 426	5 585	48 %	26 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	88	92	93	91	3 %	-3 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 821	3 537	3 876	3 %	10 %
Vann «aktive bygg» ²							
Vannforbruk	m³/år	23 620	16 832	20 747	35 168	49 %	70 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²/år	0,34	0,29	0,27	0,34	0 %	28 %
Avfall «aktive bygg» ²							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	48 %	52 %	66 %	55 %	26 %
Avfallsmengde	kg/år	280 271	224 526	330 659	777 986	178 %	135 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m²/år	4,1	3,9	4,3	7,5	85 %	78 %

¹ Porteføljens utgangspunkt (PU), nullpunktsberegning for eiendommene som var inkludert i porteføljen ved inngang av år 2020 (8 bygg)

² Bygg med normal drift hele året og som ikke er kjøpt eller solgt innneværende år

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Klimaregnskap, Norsk miks (NO)

Rapporteringsår
262 tonn CO₂e

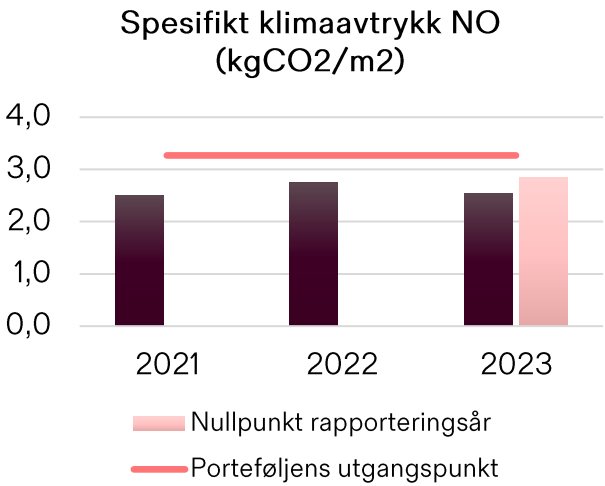
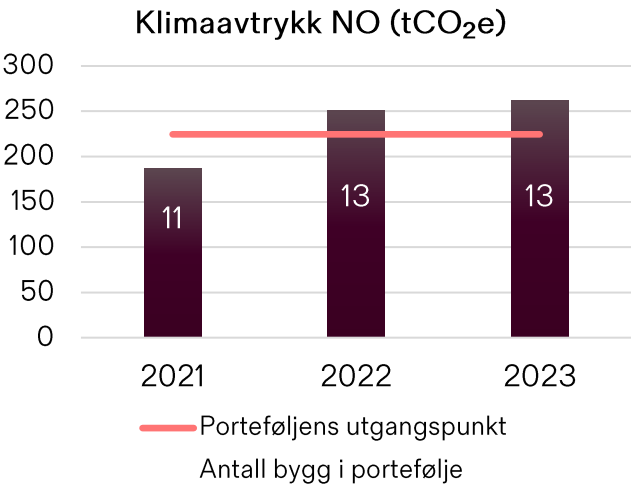
Rapporteringsår
2,54 kg CO₂e pr m²

Endring fra porteføljens
utgangspunkt

17 %

Endring fra porteføljens
utgangspunkt

-22 %



Utslipp rapporteringsår

Totalt klimaavtrykk er beregnet med utgangspunkt i energiforbruket for alle byggene i porteføljen i rapporteringsåret. Her ser man den løpende utviklingen i porteføljen. Klimaavtrykket som er beregnet for *porteføljens utgangspunkt* er beregnet for porteføljen slik den var i startet av rapporteringsperioden, år 2020. Da bestod porteføljen av 8 eiendommer.

Spesifikt klimaavtrykk beregnes på *aktive bygg*, som er i normal drift under hele rapporteringsåret, og er vektet mot det totale arealet til porteføljen.

Sammenlignet med rapporteringsår 2022, så har det totale klimagassutslippet steget noe. Dette er i hovedsak grunnet at det i 2022 ble inkludert delforbruk for tre eiendommer som ble kjøpt samme år. I 2023 inkluderes hele forbruket for alle 13 eiendommer i porteføljen.

En sammenligning mellom det spesifikke forbruket for 2023 mot porteføljens utgangspunkt viser en reduksjon. Dette er grunnet at det i 2023 har blitt introdusert energieffektive bygg til porteføljen, samtidig som det spesifikke forbruket per eiendom er redusert.

Det benyttes i denne beregningen utslippstall for Norsk miks (NO). Utslippstallene for beregning av klimaavtrykk har sunket noe fra beregningsgrunnlaget for året før.

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Energiforbruk

Eiendom	Enhet	Nullpunkt	2023	Endring vs nullpunkt	Endring vs fjorår
Dronningens gate 8B	kWh/m ²	153	169	10 %	12 %
Grønland 67	kWh/m ²	122	134	9 %	11 %
Hovinmovegen 2	kWh/m ²	240	233	-3 %	4 %
Mariboegs gate 13	kWh/m ²	165	154	-7 %	3 %
Storgata 5-7	kWh/m ²	217	182	-16 %	8 %
Torgardsvegen 16	kWh/m ²	255	250	-2 %	7 %
Østensjøveien 27	kWh/m ²	156	149	-5 %	-5 %
Karl Johans gate 12J	kWh/m ²	168	137	-18 %	-1 %
Bøkkerveien 5	kWh/m ²	149	160	7 %	3 %
Karl Johans gate 14	kWh/m ²	170	150	-12 %	0 %
Kirkegata 5	kWh/m ²	129	123	-5 %	-13 %
Fred. Olsens gate 11	kWh/m ²	242	257	6 %	-10 %
Gilhusveien 1	kWh/m ²	109	103	-5 %	1 %
Spesifikk energibruk	kWh/m ²	165	159	- 3 %	0 %

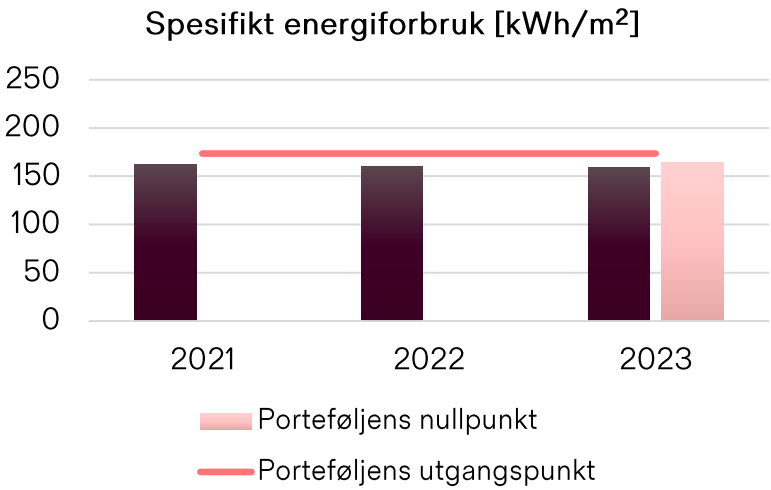
Rapporteringsår
159 kWh/m²

Endring mot
porteføljens
utgangspunkt

- 8 %

Endring mot
nullpunkt

- 3 %



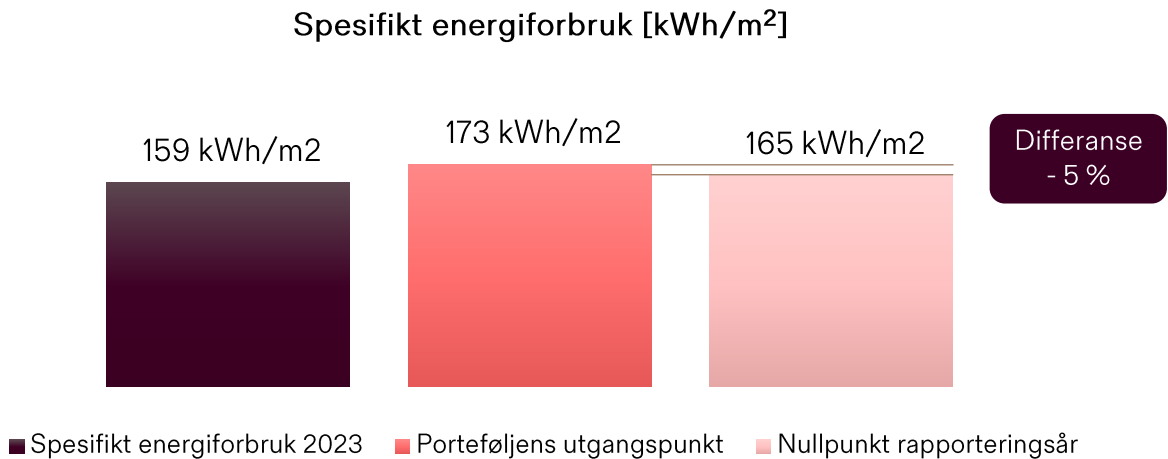
Forbruk rapporteringsår

Energiberegningen inkluderer kun forbruket fra aktive eiendommer, det vil si eiendommene som har vært i normal bruk hele rapporteringsåret. I 2023 utgjør dette alle 13 eiendommer i porteføljen, mot 10 stk i 2022. De tre nederste eiendommene er nye i beregningen for 2023. Graddagstallet for 2023 var ca. 10 % høyere enn i 2022 og ca. 5 % høyere enn for nullpunkt. Et høyt graddagstall indikerer et kaldere år enn normalt, og vil som regel resultere i økt oppvarmingsbehov. Reduksjonen i spesifikt forbruk mot nullpunkt viser at forbruket er redusert sammenliknet med normalt forbruk, til tross for at 2023 var et kaldere år enn normalt. Ingen vesentlig endring i totalt forbruk sammenliknet med år 2022.

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Energiforbruk



Endring mellom porteføljens utgangspunkt og nullpunkt

Endringer mellom «porteføljens utgangspunkt» og «nullpunkt» tilsier at det har vært endringer i porteføljens sammensetning.

Porteføljens utgangspunkt er beregnet på nullpunktet for de eiendommene som er inkludert i porteføljen ved rapporteringsstart og holdes konstant under hele rapporteringsperioden. Nullpunktet beregnes på samme måte som porteføljens utgangspunkt, men nullpunktet justeres dersom eiendom blir kjøpt, solgt, eller blir rehabilitert underveis i en rapporteringsperiode.

Følgende endringer har hatt påvirkning på porteføljen for rapporteringsåret 2023:

Tre eiendommer ble introdusert i energiberegningen i rapporteringsår 2023 (kjøpt 2022), der to av eiendommene har porteføljens to laveste spesifikke energiforbruk. Den tredje eiendommen har et av porteføljens høyeste spesifikke energiforbruk.

Endringene i porteføljen resulterte i 5 % reduksjon mellom nullpunktet sammenliknet med porteføljens utgangspunkt på spesifikt energiforbruk. Dette kan forklare noe av energireduksjonen som er målt for porteføljen i 2023.

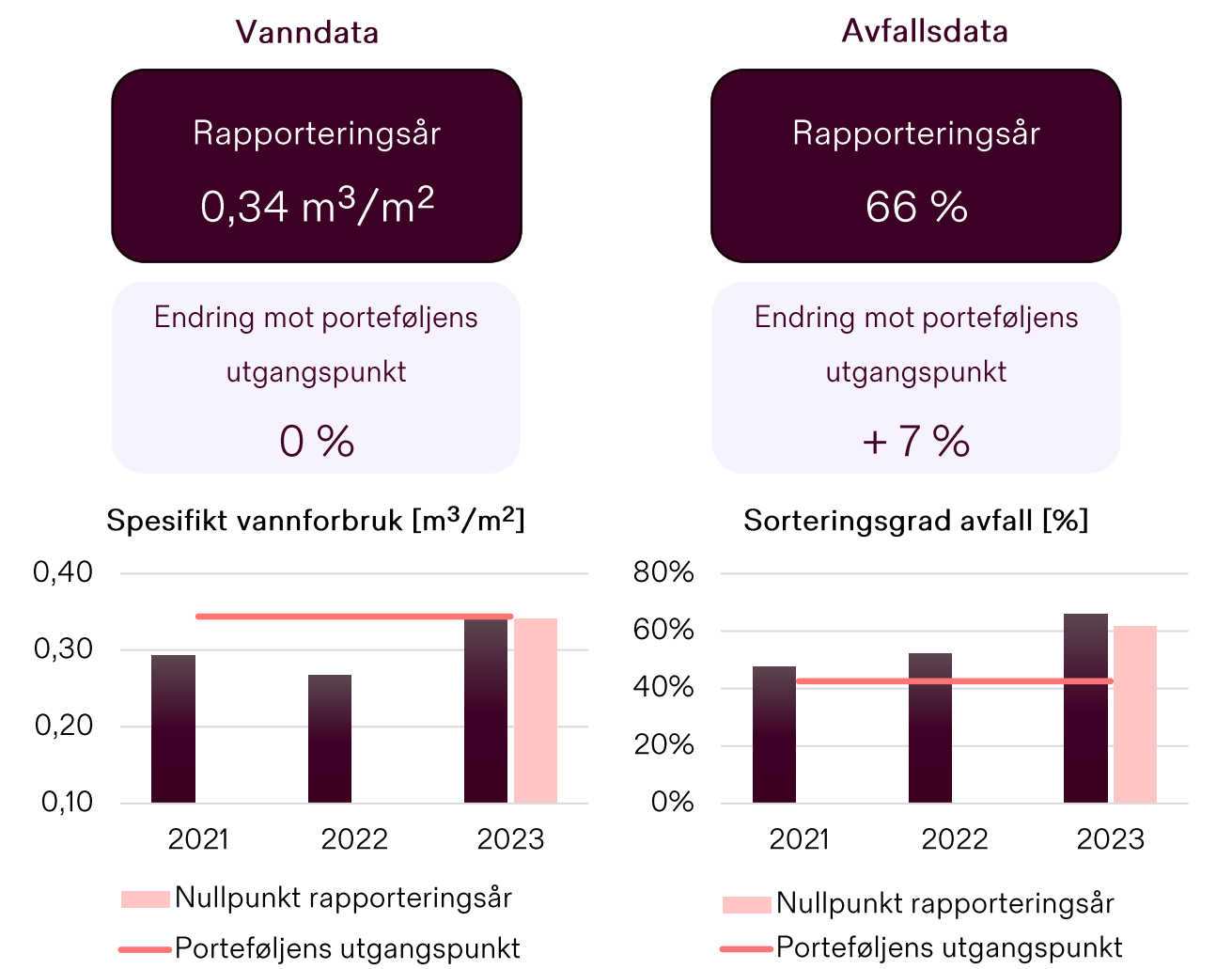
Rapporteringsår sammenliknet mot porteføljens utgangspunkt og nullpunkt

Beregningen for spesifikt energiforbruk for 2023 viser 8 % reduksjon sammenliknet med porteføljens utgangspunkt, som er årets måloppnåelse i energireduksjon. Noe av denne reduksjonen kan forklares i at det har blitt introdusert eiendom med lavere spesifikt energiforbruk i beregningen for 2023.

Besparelsen på 3 % i spesifikt energiforbruk i 2023 sammenliknet med nullpunkt indikerer likevel at forbruket er redusert i porteføljen, spesielt sett i sammenheng med at 2023 var et kaldere år, sammenliknet med nullpunktberegningen.

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond



Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Gjennomførte bærekraftstiltak rapporteringsår

- Hele Malling & Co Eiendomsfondet har handlet opprinnelsesgarantier for å sikre innkjøp av fornybar strøm, samt clearet all CO₂-utslipp forbundet med fjernvarmeforbruk for år 2023.
- I Dronningens gate 8 B har man rehabilitert varmeanlegget og installert nytt SD-anlegg. Ved å bygge om til et mengderegulert system og etablert et nytt SD-anlegg vil man bedre kunne analysere og regulere varmeanlegget etter behov. Dette vil bidra til å redusere energiforbruk i større grad enn tidligere.
- Ved Østensjøveien 27 har man installert omluftspjeld i de største ventilasjonsaggregatene. Dette bidrar til en mer effektiv utnyttelse av oppvarmingen utenfor byggets normale driftstider. Det har også blitt installert et nytt romstyringssystem som gir bedre muligheter til å overvåke og analysere inneklimaet hos leietakerne.
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 1: 11/13 = 85 %
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 2: 8/13 = 62 %

Planlagte bærekraftstiltak for år 2024

- Prosjekt ved Karl Johans gate 12 J, herunder ombygging av tak og oppgradering av kjøling, ventilasjon, elektro og automatikk.
- Resertifisering av BREEAM In-Use del 1 og del 2 ved eiendommer hvor sertifikatet utløper i år 2023.
- Prosjekt ved Kirkegata 5, ombygging av tak.
- Det er avsatt midler til å gjennomføre bærekraftstiltak etter løpende behov i porteføljen (f.eks. leietakertilpasninger og vedlikehold).
- Prosjekt ved Østensjøveien 27, etablering av fjernvarme.

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Forutsetninger og metodikk

Inkluderte eiendommer

For beregning av porteføljens totale klimagassutslipp inkluderes energibruk for alle eiendommer, uavhengig av om bygget er i prosjekt, delvis eid gjennom året (solgte/kjøpte eiendommer) eller i transformasjonsmodus. For solgte/kjøpte eiendommer inkluderes forbruket frem til/fra overtagelse.

For beregning av spesifikk klimagassutslipp, energi-, vann- og avfallsbruk, tas bygg som er solgt/kjøpt i løpet av året og bygg i transformasjonsmodus (bygg under rehabilitering, ombygging etc.) ut av rapporteringen. Byggene som har normal drift hele året er definert som aktive bygg.

Nullpunkt

Nullpunktet for klimagassutslipp, energi, vann og avfall beregnes ideelt basert på gjennomsnittlig forbruk over 3 år, og inkluderer byggene som er i porteføljen ved hvert rapporteringsår (endres fra år til år). Tabellen nedenfor viser basisår for nullpunkt for alle eiendommene.

Porteføljens utgangspunkt

Porteføljens utgangspunkt er nullpunkt for energi og klimagassutslipp ved et bestemt år, i dette tilfellet start av rapportering (2020). Porteføljens utgangspunkt holdes fast uavhengig av bygg som går inn og ut av porteføljen.

Bakgrunnsvariabler

- Ledighet er i henhold til leiekontrakt og ikke reell ledighet i bygningsmassen.
- Graddagstallet for et døgn defineres som antall grader døgnmiddeltemperaturen ligger under 17°C. Graddagstallet sier noe om oppvarmingsbehovet, og summeres opp over et år for å vurdere om det var et kaldt eller mildt år.
- Introduksjon eller salg av eiendom med differanse i spesifikt forbruk fra porteføljesnittet vil påvirke resultatene uten gjennomførte tiltak for å redusere forbruk eller utslipp.
- Endringer i utslippsfaktorer for klimaberegninger (fjernvarme). Utslippsfaktorer beregnes år for år og vil differensiere.

Basis for nullpunkt

Eiendom	Energi	Vann	Avfall	Kommentar
Dronningens gate 8B	2017-2019	2018-2019	2017-2019	
Grønland 67	2018-2019	2017-2019	2018-2019	
Hovinmovegen 2	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Mariboes gate 13	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Storgata 5-7	2018-2019	2017-2019	2017-2019	
Torgardsvegen 16	2017-2019	2017-2019	2017-2019	
Østensjøveien 27	2017-2019	2017-2019	2019	
Karl Johans gate 12J	2019	2017-2019	2017-2019	
Bøkkerveien 5	2018-2019	2019	2019-2020	
Karl Johans gate 14	2019-2021	2019-2021	2019-2021	
Kirkegata 5	2020-2022	2019-2021	2020-2022	
Fred. Olsens gate 11	2020-2022	2019	2019-2021	
Gilhusveien 1	2017-2019	2017-2019	2017-2019	

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Metodikk – klimagassberegning

Ved beregning av klimagassutslipp er det kun tatt utgangspunkt i byggenes energiforbruk. Andre temaer som for eksempel avfall, transport, materialbruk, byggeplass, kuldemedium etc. er holdt utenfor.

Utslippsfaktor for elektrisitet er hentet fra NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger». Utslippsfaktorene for øvrige energikilder er hentet fra Norsk Energi «Klimaregnskap for fjernvarme 2020». For beregning av utslippsfaktoren for hver enkelt energibærer er metodikken og forutsetningene som fremkommer av NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger» benyttet.

I henhold til NS 3720:2018 - «Metode for klimagassberegninger for bygninger» skal det benyttes to scenarioer for fastsetting av utslipp fra elektrisitetsbruk; en ren norsk forbruksmiks (NO) og en europeisk forbruksmiks (EU28+NO). I rapporten er begge utslippstallene presentert, men kun ren norsk forbruksmiks (NO) er presentert med egen tabell pr. eiendom. Dette utslippstallet samsvarer i større grad med NVE sin beregning, men er i motsetning til NVE sin beregning konstant, slik at det totale utslippet kan sammenlignes fra år til år. Ved sammenligning mot andre eiendomsporteføljer må valgte utslippstall kontrolleres.

Det skilles også mellom lokasjonsbasert og markedsbasert metode for beregning av utslipp fra elektrisitetsforbruk. Lokasjonsbasert metode er basert på hvor i verden strømmen er produsert. Utslippsfaktoren som brukes er snittet for strømmen produsert i landet/landene. Markedsbasert metode baserer beregningene på om virksomheten har kjøpt opprinnelsesgarantier for strømforbruket. Hvis det ikke er kjøpt opprinnelsesgarantier blir utslippsfaktoren basert på strøm som ikke er fornybar, også kjent som residualmiks. I denne rapporten er det kun benyttet lokasjonsbasert metode.

For fjernvarme og fjernkjøling er andelen av energikildene til hvert enkelt anlegg hentet fra Fjernkontrollen.no. Oppdatering av energikilder for et rapporteringsår gjennomføres først i mai påfølgende år, det er derfor benyttet tall for året forut for rapporteringsåret.

Utslippsfaktor

Energibærer	Enhet	Norsk Miks, NO	Europeisk Miks, EU28+NO	Referanse
Elektrisitet	g CO ₂ /kWh	18,0	136,0	NS 3720:2018, «Metode for klimagassberegninger for bygninger»
Fjernvarme, Oslo	g CO ₂ /kWh	7,5	22,2	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Gardermoen	g CO ₂ /kWh	24,8	24,8	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Drammen	g CO ₂ /kWh	31,3	37,8	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Fjernvarme, Trondheim	g CO ₂ /kWh	17,2	35,2	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)
Nærvvarme, Oslo	g CO ₂ /kWh	9,8	73,7	Norsk Energi, «Klimaregnskap for fjernvarme 2020» (NS 3720:2018)

Malling