



Malling

Malling & Co Eiendomsfond Årsrapport bærekraft 2025

Malling & Co Energi og Miljø

#MHOME

Kvadraturen
Old City

Oslo domkirke
Oslo Cathedral

50 m

Akershus festning
Fortress and Museum

Stortorvet

50 m

Youngsblom

Nøkkelresultater 2025



Resultatene for 2025 viser fremgang mot 2030-målene, med reduserte spesifikke klimagassutslipp, lavere energibruk og økt sorteringsgrad for avfall sammenlignet med basisår.

Samtidig har utviklingen fra 2024 vært svakere, med økt energibruk, høyere vannforbruk og lavere sorteringsgrad.

	Resultat 2025	Endring vs. basisår	Mål 2030
Klimagassutslipp:	2,6 kgCO ₂ e/m ²	↓ 19 %	↓ 30 %
Energiforbruk:	166 kWh/m ²	↓ 4 %	↓ 20 %
Vannforbruk:	0,49 m ³ /m ²	↑ 43 %	↓ 10 %
Sorteringsgrad avfall:	58 %	↑ 16 %	≥ 70 %

Overordnede bærekraftsmål mot 2030

Fondets ESG-strategi 2025-2030

Malling & Co Eiendomsfond har en langsiktig ambisjon om en klimanøytral eiendomsportefølje og arbeider systematisk med reduksjon av energibruk og klimagassutslipp, økt fornybarandel, sirkulær ressursbruk og klimatilpasning.

ESG-strategien danner rammeverket for hvordan Fondet skal nå sine mål innen miljø, sosiale forhold og god selskapsstyring. Strategien er forankret i EUs taksonomi, FNs bærekraftsmål og anerkjente miljøsertifiseringsordninger som BREEAM.

Bærekraft integreres i hele eiendommens livsløp – fra kjøp og utvikling til rehabilitering og drift.

- Ved **anskaffelse** gjennomføres bærekrafts-DD og klimarisikovurderinger.
- Ved **oppføring og rehabilitering** stilles krav til energieffektivitet, sirkulære løsninger og taksonomitilpasning.
- I **driftsfasen** arbeides det systematisk med optimalisering av energibruk og utslippsreduksjon.



Mariboegate 13

Overordnede miljømål for 2030:

- 30 % reduksjon i spesifikke klimagassutslipp
- 20 % reduksjon i spesifikk energibruk
- 10 % reduksjon i vannforbruk
- 70 % sorteringsgrad for avfall
- Forbedring av gjennomsnittlig energikarakter
- Økende andel taksonomitilpassede aktiviteter i porteføljen

Overordnet bærekraftsmål mot 2030



Østensjøveien 27

Biologisk mangfold

For nye prosjekter og rehabiliteringer benytter vi en tiltaksplan som fremmer biologisk mangfold.

Dette bidrar til å redusere negativ påvirkning på natur og økosystemer, styrke lokale naturverdier og sikre mer bærekraftig og langsiktig verdiskaping.

Sosial bærekraft

Det arbeides systematisk med anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden, likestilling og ikke-diskriminering, et godt arbeidsmiljø med høy trivsel og lavt sykefravær, samt åpenhet og etterlevelse av etiske retningslinjer.

Sosial bærekraft skal understøtte både langsiktig verdiskaping og ansvarlig samfunnsutvikling.

Fondet skal bidra til trygge, attraktive og inkluderende omgivelser for leietakere, ansatte og lokalsamfunn. Det er satt mål om leietakertilfredshet over 70 %, null skader med fravær i rehabiliteringsprosjekter og en kvinneandel på minimum 40 % hos forvalter.

Klimarisiko

Klimarisikovurderinger er en integrert del av vårt helhetlige bærekraftsarbeid og gjennomføres for alle eiendommer i strategiperioden.

Vurderingene omfatter både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko knyttet til overgangen til lavutslippssamfunnet.

Dette sikrer tilpasning til et endret klima, reduserer økonomisk og regulatorisk risiko, og bidrar til en robust bygningsmasse i tråd med Norges klimamål og EUs taksonomi.

Hvordan vi måler og rapporterer klima

Basisår | Referanseår

Måler både forbedring over tid og utviklingen i dagens portefølje

Basisår = fast sammenligningsgrunnlag

- Basert på byggene i porteføljen ved oppstart (8 bygg)
- Beregnet som snitt 2017–2019
- Holdes konstant gjennom hele strategiperioden
- Viser langsiktig forbedring over tid

Referanseår = rullerende sammenligningsgrunnlag

- Justeres ved kjøp, salg eller rehabilitering
- 3-årig gjennomsnitt for byggene i dagens portefølje
- Gir en rettferdig sammenligning av utviklingen i porteføljen i rapporteringsåret mot tidligere år

Lokasjonsbasert | Markedsbasert utslipp

Viser både kraftsystemets klimaavtrykk og effekten av energistrategi

Lokasjonsbasert = systemperspektiv

- Basert på faktisk produksjonsmiks
- Uavhengig av opprinnelsesgarantier

Markedsbasert = virksomhetens innkjøpsvalg

- Tar hensyn til kjøp av opprinnelsesgarantier
- Utslippsfaktor nedjusteres

Rapporten presenterer Scope 2-utslipp etter lokasjonsbasert metode, da denne reflekterer kraftsystemets utslippsfaktor og gir et mer sammenlignbart bilde av utviklingen i porteføljens energibruk over tid. Markedsbasert utslipp beregnes også for transparens.

Scope 1–2–3 (Utslippskategorier)

Synliggjør hvor utslippene oppstår og hvor tiltak gir størst effekt

Scope 1 Direkte utslipp

Utslipp fra fossile energikilder som naturgass, olje e.l.

Scope 2 Indirekte utslipp

Utslipp fra kjøpt energi, (elektrisitet og fjernvarme /-kjøling), til gårdsanlegg eller andre lokaler uten en klar mottaker i form av leietaker

Scope 3 Andre indirekte utslipp

Utslipp fra energibruk i bygget som kan direkte og entydig allokeres til en gitt leietaker

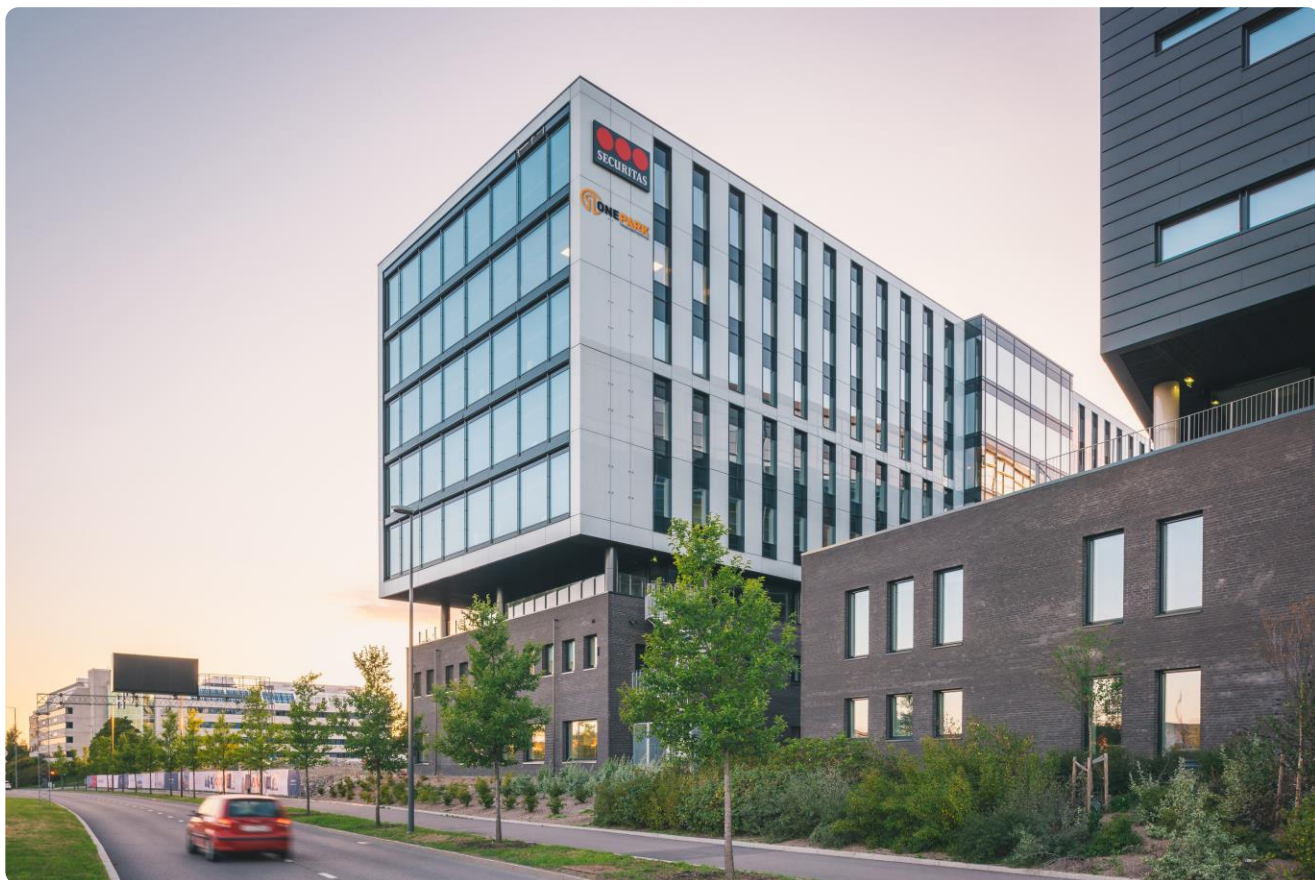
Transaksjoner

Kjøp av eiendom

- Ingen kjøp i 2025

Salg av eiendom

- Storgata 5-7



Bøkkerveien 5

Bærekrafts-DD

Bærekrafts-due diligence (DD) er en integrert del av Fondets transaksjonsprosess, på linje med juridiske, finansielle og tekniske vurderinger.

Formålet er å identifisere risiko og muligheter knyttet til klima, miljø og regelverk, og sikre at eiendommen er i tråd med fondets ESG-strategi og rustet for fremtidige krav.

Vurderingene omfatter blant annet samsvar med ESG-mål, EUs taksonomi og gjeldende regelverk, analyse av energimerke med forbedringspotensial, klimagassutslipp og ressursbruk, samt fysisk og overgangsrelatert klimarisiko.

Gjennom systematisk bærekrafts-DD sikres et helhetlig beslutningsgrunnlag og redusert risiko for fremtidige regulatoriske og markedsmessige tilpasninger.

Prosjekter

Anstendige arbeidsforhold

I utviklingsprosjekter gjennomgås alle samarbeidspartnerne for å sikre ansvarlige leverandørkjeder og anstendig lønn.

Malling har utarbeidet prosedyrer for hvordan leverandører screenes og tiltak for å ivareta sikkerheten på utviklingsprosjektene i porteføljen.

Miljøsertifisering

I tråd med miljøhandlingsplanen skal alle større rehabiliteringer på eiendommer vurderes om det kvalifiserer til BREEAM-NOR sertifisering, eventuelt BREEAM-NOR Bespoke (tilpasset kriteriesett).

Alle eiendommer skal på sikt BREEAM-NOR In-Use-sertifiseres, ambisjonsnivå og mulighetsrom fastsettes i prosjekt for oppfølging.



Karl Johans gate 12J

Karl Johans gate 12J

Det er gjennomført en rekke tekniske og bygningsmessige tiltak som samlet styrker byggets energiytelse og bærekraft.

Tak- og fasadevinduer i plan 3–5 er skiftet ut, og ventilasjonsanlegget er oppgradert med nytt, behovsstyrt aggregat (VAV). Det er etablert ny kjølesentral med naturlig kuldemedium (propan) kjølemaskin og ny varmesentral med oppgraderte komponenter. I tillegg er nytt SD-anlegg installert og all fasadebelysning skiftet ut.

Det er også gjennomført tiltak på takets isolasjon, samt etablert ny takterrasse i 5. etasje.

Tiltakene forventes å løfte byggets energimerke med minst én karakter.

Bærekraftstiltak



Flyfoto – Mariboegate 13

Igangsatte utviklings- og energitiltak

- Tilrettelegging for grønn mobilitet i Kirkegata 5, med påbegynt prosjekt for etablering av felles sykkelparkering, garderober og treningsrom.
- Det er igangsatt arbeid med energikartlegging av Kirkegata 5 og Mariboegate 13. Arbeidet vil gi et godt grunnlag for å identifisere tiltak med både lønnsomhet og bærekraftseffekt, og sikre et godt utgangspunkt for videre arbeid med masterplanene.
- Oppfølging av igangkjøring og prøvedrift av fjernvarmen i Østensjøveien 27, som ble installert i 2024. Det er også gjennomført optimalisering av romstyring og SD-anlegg.
- I Karl Johans gate 14 er avvik etter prosjektgjennomføring fulgt opp og utbedret, som har gitt forbedret funksjonalitet på tekniske anlegg.

Klimakompensert portefølje

Hele Malling & Co Eiendomsfondet har handlet opprinnelsesgarantier for å sikre innkjøp av fornybar strøm, samt kompensert all CO₂-utslipp forbundet med fjernvarmeforbruk for år 2025 gjennom kjøp av CO₂-kvoter.



Kirkegata 5

Leietakertilfredshet

Fornøyde leietakere er sentrale for Fondets arbeid med sosial bærekraft. God leietakertilfredshet bidrar til stabil utleiegrad, reduserer utskiftninger og legger grunnlag for langsiktig verdiskaping.

Mål

Leietakertilfredshet over 70 %
(andel «Meget tilfreds» eller «Fullstendig tilfreds»)

70 %

2023

67 %

2024

70 %

2025

Nøkkelfunn fra leietakerundersøkelsen

Resultatet for 2025 er på nivå med strategimålet og viser en stabil utvikling over tid.

Innen miljø og bærekraft oppgir et flertall av leietakerne at:

- Virksomheten har policy for miljø/CSRD
- De er positive til tiltak som reduserer eiendommens miljøfotavtrykk
- Flere rapporterer på klima- og miljøregnskap

Sosial bærekraft og forvaltning

Resultatene benyttes aktivt i forvaltningen for å prioritere tiltak innen drift, inneklima og miljøoppfølging.

Samtidig understøttes fondets mål om ansvarlig eierskap og utvikling av bærekraftige bygg som fremmer helse, trivsel og attraktive omgivelser.

Taksonomi

Selskapet har som ambisjon å øke andelen av den økonomiske aktiviteten som er i tråd med EUs taksonomi.

Dette reflekterer den økende oppmerksomheten rundt taksonomivurderinger fra leietakere, investorer, banker og forsikringsselskaper.

Status 2025

Manglende klimarisikovurderinger og tilhørende dokumentasjon innebærer at aktivitetene foreløpig ikke kan klassifiseres som taksonomitilpassede.

Arbeidet med klimarisikovurderinger pågår og ferdigstilles i Q2 2026.

Aktivitet	Mål mot 2030	Status 2025	Kommentar
Aktivitet 7.1 Konstruksjon av nye bygg	100 % samsvar	Ikke relevant	Ingen nybygg i 2025
Aktivitet 7.2 Rehabilitering av eksisterende bygg	Alle rehabiliteringer skal vurderes mot kriteriene, med mål om 75 % samsvar	Ikke relevant	Ingen relevante prosjekter i 2025
Aktivitet 7.7 Kjøp og eierskap av bygg	35 % (AuM) av porteføljen skal være i samsvar	0 % samsvar	Mangler klimarisikovurdering

For aktivitet 7.3–7.4 vurderes det at kravene til operasjonalisering og dokumentasjon per i dag er for krevende til å rapporteres særskilt. Relevante tiltak inngår derfor i samlet CapEx/OpEx under øvrige aktiviteter.

Vi følger utviklingen tett og vil vurdere egen rapportering når bransjepraksis og metodikk er tydeligere avklart.

Energimerke

Fokuset på energimerking har økt de siste årene, drevet av strengere EU-krav, skjerpede forventninger fra finansinstitusjoner og leietakere, samt økt oppmerksomhet om bærekraft og klimarisiko. Fondet har en målsetting om å forbedre den gjennomsnittlige energikarakteren i porteføljen med 8,6 % i strategiperioden.

Gjennomsnittlig energikarakter beregnes som et verdivektet snitt, hvor hvert bygg gis en tallverdi basert på energimerke (A=1, B=2 osv.), vektet etter eiendommens markedsverdi.

Status 2025

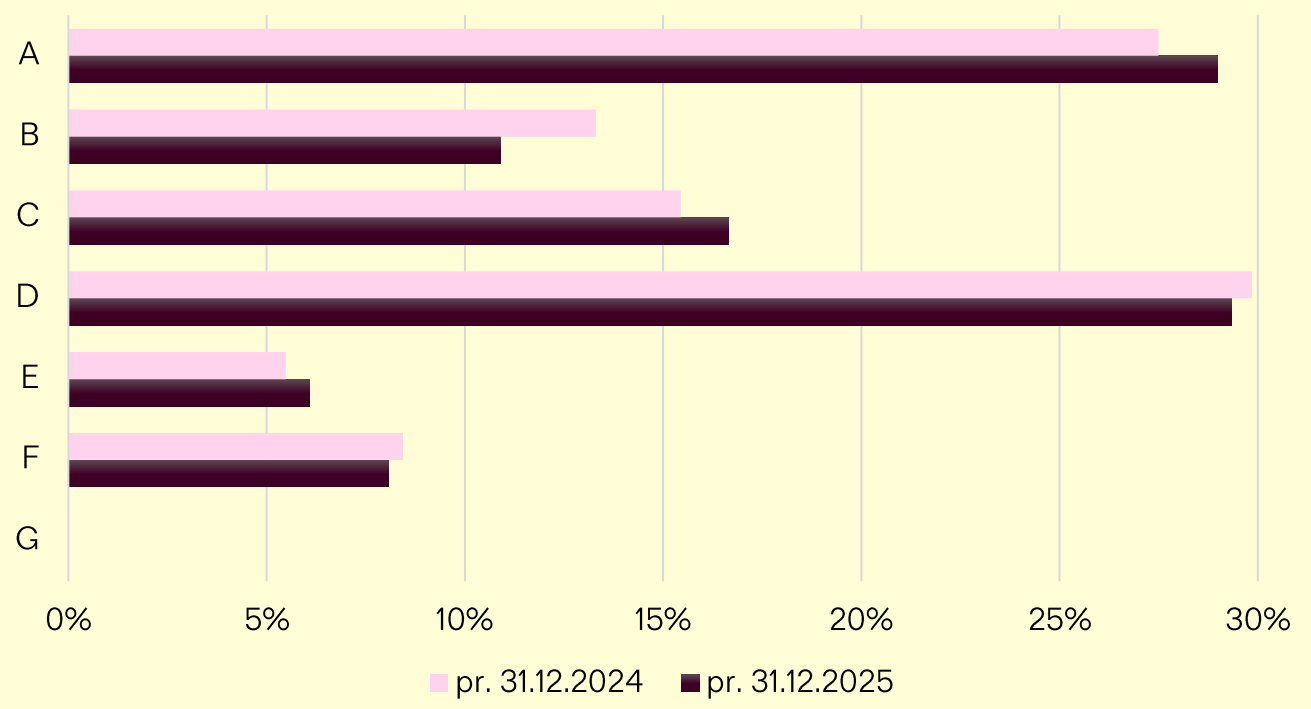
Samtlige bygg i porteføljen har én eller flere gyldige energiattester.



Den verdivektete gjennomsnittsscoren er 2,97 (tilsvarer en C), mot 2,98 året før, tilsvarende en forbedring på 0,34 %.

Forbedringen skyldes i hovedsak salget av Storgata 5–7.

Fordeling av energikarakter
[% av verdi]



Nøkkeltall

	Enhet	Basisår	2023	2024	2025	Endring vs Basisår	Endring vs fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	13	13	13		
Antall «aktive bygg» ¹	Stk	8	13	13	10		
Oppvarmet areal	m²	68 527	102 886	102 886	102 886		
Oppvarmet areal «aktive bygg» ¹	m²	68 527	102 886	102 886	78 014		
Miljøsertifisering							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2		
BREEAM In-Use del 1	Stk	1	11	13	10		
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	6	6	6		
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp	tCO ₂ e	217	209	243	236	9 %	-3 %
Utslipp, Scope 1	tCO ₂ e	-	-	-	0	-	-
Utslipp, Scope 2	tCO ₂ e	-	-	-	144	-	-
Utslipp, Scope 2, markedsbasert	tCO ₂ e	-	-	-	73	-	-
Utslipp, Scope 3	tCO ₂ e	-	-	-	92	-	-
Spesifikt utslipp	kgCO ₂ e/m²	3,2	2,0	2,4	2,6	-19 %	8 %
Energi							
Energiforbruk	MWh	11 804	16 316	16 003	12 930	10 %	-19 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m²	172	159	156	166	-4 %	7 %
Strømforbruk	MWh	8 259	10 731	10 891	8 641	5 %	-21 %
Fjernvarmeforbruk	MWh	2 622	4 628	4 222	3 475	33 %	-18 %
Nærmeforbruk	MWh	931	958	890	815	-13 %	-8 %
Produsert energi, solceller	MWh	91	93	89	95	5 %	7 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 877	3 592	3 310	-12 %	-8 %
Vann							
Vannforbruk	m³	23 620	35 168	37 137	38 333	62 %	3 %
Spesifikt vannforbruk	m³/m²	0,34	0,34	0,36	0,49	43 %	36 %
Avfall							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	66 %	69 %	58 %	16 %	-10 %
Avfallsmengde	kg	280 271	777 986	950 409	422 301	51 %	-56 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m²	4,09	7,56	9,24	5,41	32 %	-41 %

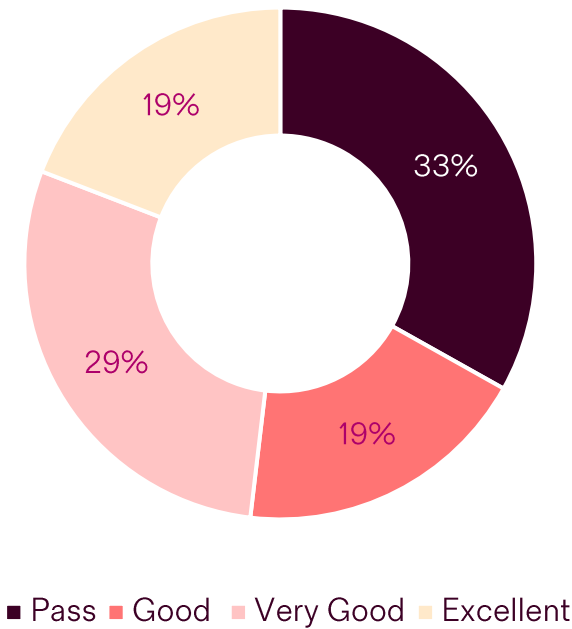
¹ Aktive bygg - bygg med normal drift hele året og som ikke er kjøpt eller solgt inneværende år

BREEAM In-Use sertifisering

Oversikt over alle BREEAM In-Use sertifiseringer i porteføljen (Del 1 – Eiendom)

Eiendom	Klassifisering	Utløper	Kommentar
Dronningens gate 8B	Pass	2028	Resertifisert
Grønland 67	Very Good	2028	Resertifisert
Hovinmovegen 2	Pass	2028	Resertifisert
Mariboeshage 13	Good	2028	Resertifisert
Torgardsvegen 16	Pass	2027	
Østensjøveien 27	Very Good	2028	Resertifisert
Karl Johans gate 12J	Pass	2028	Resertifisert
Bøkkerveien 5	Very Good	2028	Resertifisert
Karl Johans gate 14	Excellent	2024	Resertifisering pågår
Kirkegata 5	Good	2027	
Fred. Olsens gate 11	Pass	2027	
Gilhusveien 1	Pass	2025	Resertifisering avventer nytt leieforhold

Fordeling av BREEAM In-Use klassifisering [% av verdi]



Mål

Fondet har som ambisjon å miljøsertifisere alle relevante eiendommer. BREEAM In-Use benyttes som hovedverktøy for å dokumentere og videreutvikle porteføljens bærekraftsprestasjon.

Status 2025

Alle relevante eiendommer er sertifisert (Del 1 – Eiendom), med to sertifikater under resertifisering eller planlagt fornyelse.

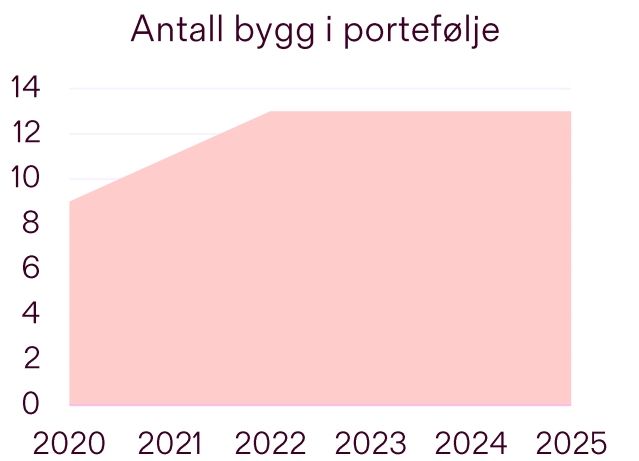
Klimagassutslipp

Totalt klimagassutslipp i 2025:	Nedgang vs. referanseår:	Økning vs. basisår:
236 tCO ₂ e	↓ 13 %	↑ 9 %



Økningen i totale utslipp skyldes hovedsakelig porteføljens vekst fra 8 til 13 bygg.

Gjennom kjøp av opprinnelsesgarantier reduseres totalt utslipp til 107 tCO₂e. De resterende utslippene kompenseres gjennom kjøp av klimakvoter, slik at fondet er netto null.



Klimagassutslipp

Spesifikt klimagassutslipp i 2025:	Nedgang vs. referanseår:	Nedgang vs. basisår:
2,6 kgCO ₂ e/m ²	↓ 11 %	↓ 19 %

Mål 2030: - 30 %



Porteføljen vokser samtidig som utslipp per m² reduseres.

Nedgangen i spesifikke utslipp skyldes både energieffektivisering og økt andel fjernvarme.

Utslippstallene påvirkes også av årlige variasjoner i utslippsfaktorer for strøm og fjernvarme, uavhengig av faktisk energibruk.

Endring i energimiks		
	Basisår	2025
Strøm	70 %	67 %
Fjernvarme	22 %	27 %
Nærvarme	8 %	6 %

Klimagassutslipp – Lokasjons- og markedsbasert

Eiendom	Enhet	Lokasjonsbasert utslipp, scope 2	Markedsbasert utslipp, scope 2
Dronningens gate 8B	tCO ₂ e	5,2	3,2
Grønland 67	tCO ₂ e	33,2	24,0
Hovinmovegen 2	tCO ₂ e	-	-
Mariboes gate 13	tCO ₂ e	13,0	5,1
Storgata 5-7	tCO ₂ e	7,4	4,1
Torgardsvegen 16	tCO ₂ e	-	-
Østensjøveien 27	tCO ₂ e	19,1	10,6
Karl Johans gate 12J	tCO ₂ e	2,4	1,1
Bøkkerveien 5	tCO ₂ e	15,7	7,4
Karl Johans gate 14	tCO ₂ e	6,4	3,4
Kirkegata 5	tCO ₂ e	2,9	0,6
Fred. Olsens gate 11	tCO ₂ e	17,8	8,8
Gilhusveien 1	tCO ₂ e	21,1	4,6
Totalt for porteføljen		144	73

Tabellen viser beregnede klimagassutslipp i Scope 2, som omfatter indirekte utslipp fra innkjøpt energi til byggets fellesarealer, tekniske anlegg og eventuelle ledige lokaler.

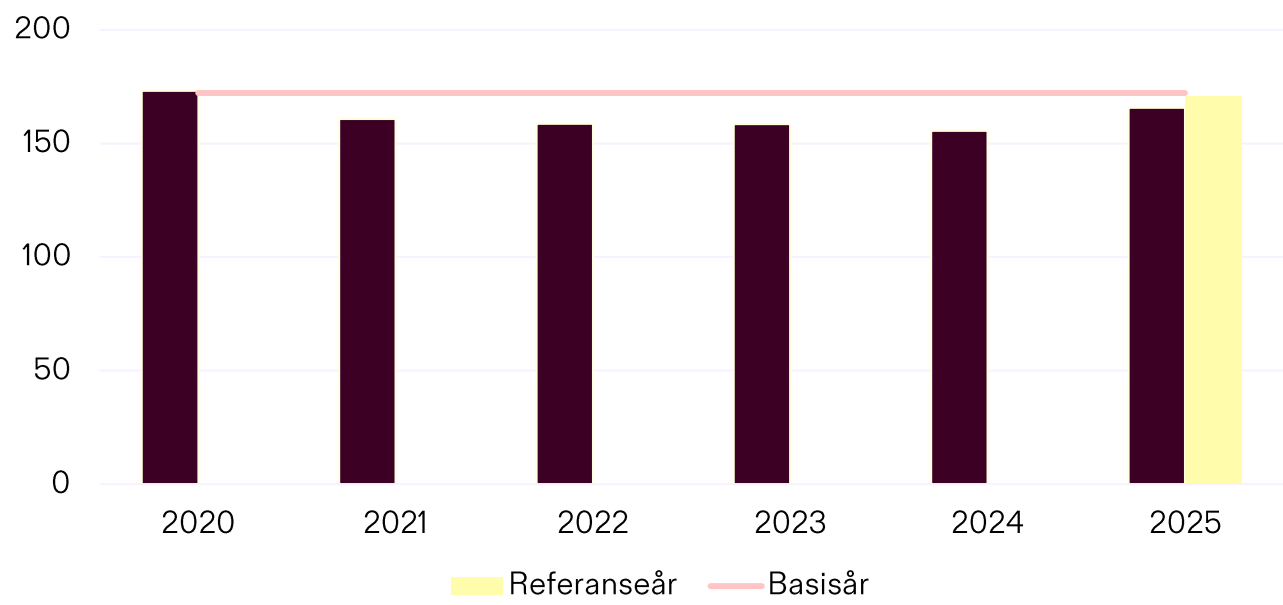
Utslippene presenteres både etter lokasjonsbasert og markedsbasert metode. Forskjellen mellom metodene skyldes kjøp av opprinnelsesgarantier for strømforbruket.

Energi

Samlet spesifikt energiforbruk i 2025:	Nedgang vs. referanseår:	Nedgang vs. basisår:
166 kWh/m ²	↓ 3 %	↓ 4 %

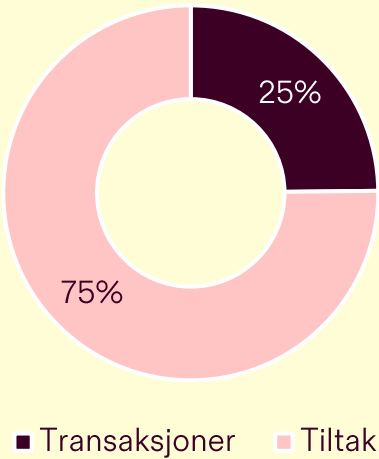
Mål 2030: - 20 %

Utvikling årlig energiforbruk
[kWh/m²]



Av den totale reduksjonen i spesifikt energiforbruk sammenlignet med basisåret estimeres ca. 75 % å skyldes gjennomførte tiltak på eksisterende eiendommer, mens ca. 25 % skyldes endringer i porteføljesammensetningen.

Reduksjonen er ikke klimakorrigert. Graddagstallet var 12 % lavere enn i basisåret, noe som indikerer at 2025 var et mildt år (lavere oppvarmingsbehov).



Eiendom ¹	Enhet	Referanse- år	2025	Endring vs. referanseår	Endring vs. fjorår
Dronningens gate 8B	kWh/m ²	157	161	2 %	12 %
Grønland 67	kWh/m ²	122	145	19 %	3 %
Hovinmovegen 2	kWh/m ²	240	203	- 16 %	- 6 %
Mariboës gate 13	kWh/m ²	163	140	- 15 %	- 1 %
Torgardsvegen 16	kWh/m ²	258	259	0 %	8 %
Østensjøveien 27	kWh/m ²	156	162	4 %	6 %
Bøkkerveien 5	kWh/m ²	149	143	- 4 %	- 11 %
Karl Johans gate 14	kWh/m ²	170	149	- 12 %	1 %
Kirkegata 5	kWh/m ²	130	119	- 9 %	0 %
Fred. Olsens gate 11	kWh/m ²	242	234	- 3 %	- 7 %
Gjennomsnitt for porteføljen	kWh/m ²	171	166	- 3 %	7 %

¹ Bygg som er solgt, under rehabilitering eller har lav utleiegrad er ekskludert fra beregningen for å sikre bedre sammenlignbarhet.

Spesifikt energiforbruk er redusert fra basisår og referanseår, men økte med 7 % fra 2024. Dette til tross for at 2025 var et mildere år, noe som normalt resulterer i et redusert energiforbruk.

Gilhusveien 1 er holdt utenfor grunnet lav utleiegrad, noe som isolert sett øker porteføljens snitt. Dersom bygget var inkludert med 2024-forbruk, ville 2025-resultatet for porteføljen vært 155 kWh/m² (tilsvarende som 2024).

Vann

Samlet spesifikt vannforbruk i 2025:	Økning vs. referanseår:	Økning vs. basisår:
0,49 m ³ /m ²	↑ 23 %	↑ 43 %

Mål 2030: - 10 %



Vannforbruket har økt sammenlignet med både referanse- og basisår, hovedsakelig som følge av endringer i porteføljen, blant annet tilførsel av hotell.

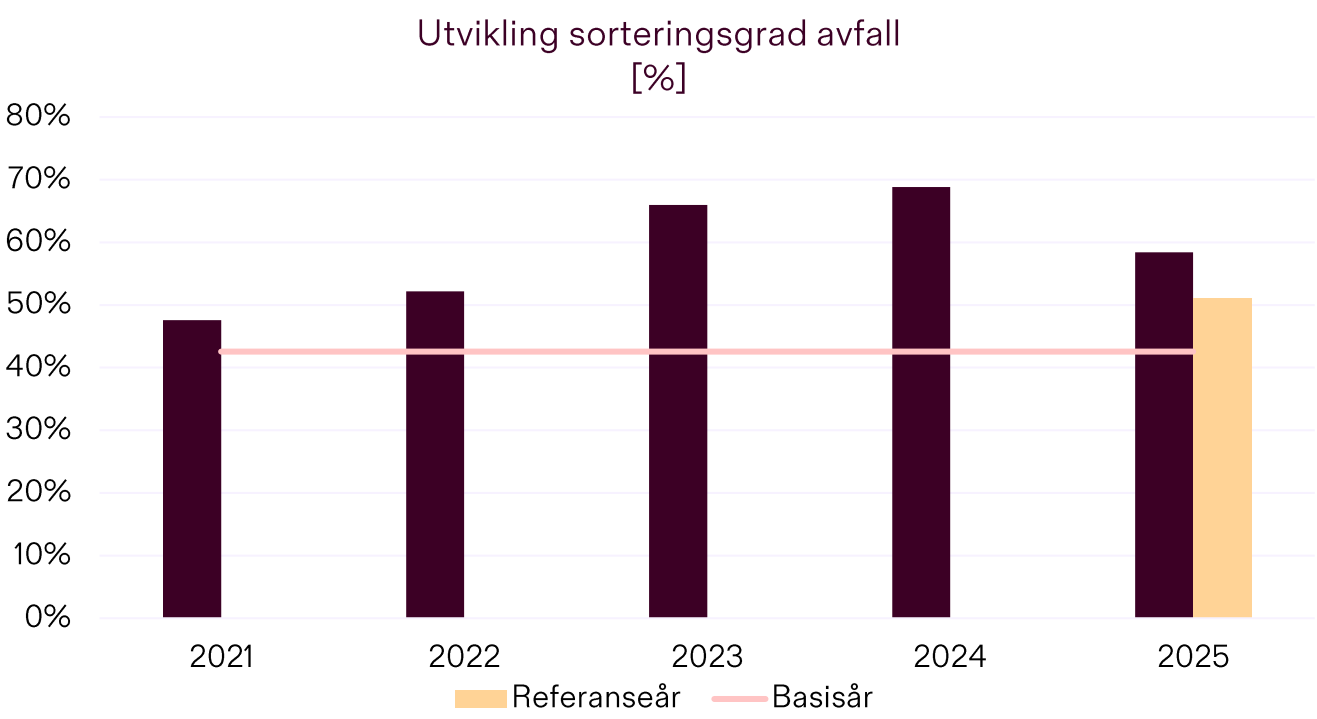
Spesifikt vannforbruk har også økt fra 2024, drevet av høyere forbruk i enkelte bygg, blant annet som følge av en teknisk feil på kjøleanlegget ved Bøkkerveien 5 i 2025.

Flere leietakere driver vannintensive virksomheter, noe som gir naturlige variasjoner i forbruket.

Digitale vannmålere er etablert i flere bygg og gir mer presis oppfølging, samt bedre mulighet til å avdekke og redusere lekkasjer tidlig.

Avfall

Gjennomsnittlig sorteringsgrad i 2025:	Basisår:	Målsetning:
58 %	43 %	70 %



Sorteringsgraden har hatt en økende trend siden basisår, men viste en nedgang i 2025 fra året før.

Nedgangen skyldes i hovedsak at Gilhusveien 1, som historisk har hatt høy sorteringsgrad og store avfallsmengder, er ekskludert fra beregningen grunnet lav utleiegrad i perioden.

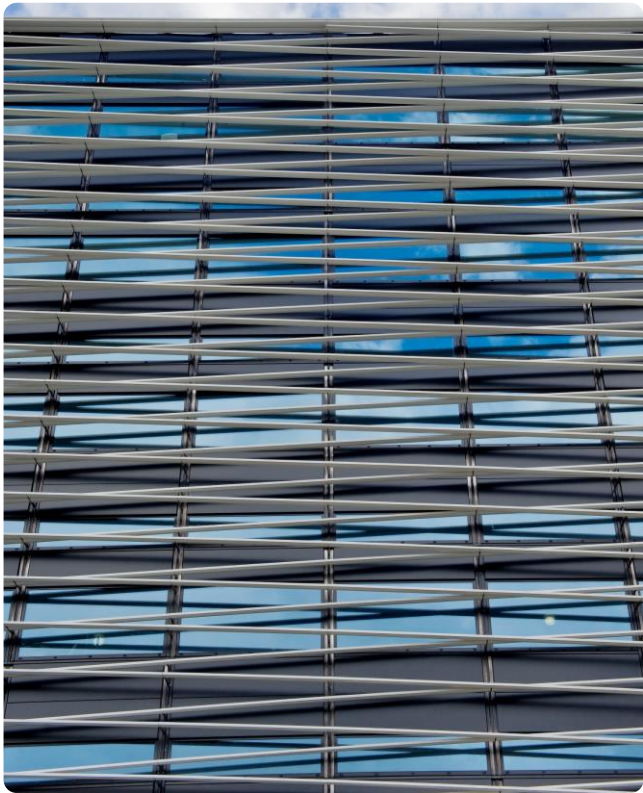
Økningen fra basisår skyldes også oppkjøp av eiendommer med høy sorteringsgrad og større avfallsvolumer.

Det er arbeidet aktivt med oppfølging av leietakere og tilrettelegging for flere avfallsfraksjoner.

Kuldemedier

I tillegg til energirelaterte utslipp oppstår klimagassutslipp fra kuldemedier ved eventuelle lekkasjer i kjøle- og varmepumpeanlegg. Disse utslippene inngår ikke i beregningen av porteføljens totale klimagassutslipp, som er avgrenset til energibruk for å sikre konsistent og sammenlignbar rapportering over tid.

Kuldemedier har imidlertid ofte høy global oppvarmingsfaktor (GWP), og selv små lekkasjer kan gi betydelige klimaeffekter. Det er derfor viktig å synliggjøre og følge opp disse utslippene som en del av fondets helhetlige miljøarbeid gjennom systematisk vedlikehold, lekkasjekontroll og overgang til mer klimavennlige alternativer.



Østensjøveien 27

Eiendom	Type kuldemedium	GWP	Mengde påfylt [kg]	Utslipp [tCO ₂ e]
Østensjøveien 27	R410A	2 256	46	105
Totalt for porteføljen				105

Utslipp fra kuldemedier utgjør 105 tCO₂e og inngår ikke i det rapporterte utslippet på 236 tCO₂e.

Dersom disse inkluderes, øker det totale klimaavtrykket til 341 tCO₂e.

Overgangen til naturlige kuldemedier med GWP-faktor lik null er et prioritert tiltak ved utskiftning og installasjon av nye anlegg i porteføljen.

Forutsetninger og metodikk

Utslippsfaktor 2025		
Elektrisitet , lokasjonsbasert	gCO ₂ /kWh	15,3
Elektrisitet, markedsbasert	gCO ₂ /kWh	3,3
Fjernvarme, Oslo	gCO ₂ /kWh	9,1
Fjernvarme, Drammen	gCO ₂ /kWh	43,9
Fjernvarme, Gardermoen	gCO ₂ /kWh	26,8
Fjernvarme, Trondheim	gCO ₂ /kWh	23,1
Nærvarme, Østensjøveien 27	gCO ₂ /kWh	8,3

Systemavgrensning for klimagassregnskapet

Ved beregning av klimagassutslipp er det kun byggenes energibruk som inngår, for å sikre konsistent og sammenlignbar rapportering over tid. Andre forhold som avfall, transport, kuldemedier, materialbruk og byggeplass er ikke inkludert.

Avgrensning av bygg i nøkkeltallsberegninger

Ved beregning av spesifikke nøkkeltall for klimagassutslipp samt energi-, vann- og avfallsbruk inngår kun bygg i normal drift hele året («aktive bygg»). Bygg i prosjekt, bygg som er kjøpt eller solgt i løpet av året, samt bygg i transformasjon, holdes utenfor.

Beregning av porteføljens totale utslipp

Ved beregning av porteføljens totale klimagassutslipp inkluderes energibruk fra alle eiendommer. For kjøpte og solgte bygg tas forbruk med frem til eller fra overtakelsestidspunktet.

Lokasjonsbasert og markedsbasert metode

Det skilles mellom lokasjonsbasert og markedsbasert metode for beregning av utslipp fra elektrisitetsforbruk:

- Lokasjonsbasert metode tar utgangspunkt i hvor strømmen er produsert, og benytter gjennomsnittlig utslippsfaktor for produksjonsmiksen i det aktuelle landet eller regionen.
- Markedsbasert metode baseres på om virksomheten har kjøpt opprinnelsesgarantier. Uten kjøp av opprinnelsesgarantier benyttes utslippsfaktor for ikke-fornybar strøm (residualmiks).

Utslippsfaktorer og glidende gjennomsnitt

Utslippsfaktorene for energikilder er hentet fra Norsk Energi «Klimaregnskap for fjernvarme 2020».

Utslippsfaktorer for strøm hentes fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine strømdeklarasjoner.

For fjernvarme og fjernkjøling hentes informasjon om energikilder fra Fjernkontrollen.no.

På grunn av forsinket publisering av foregående års energimiks og utslippsfaktorer for strøm, fjernvarme og fjernkjøling benyttes et treårig glidende gjennomsnitt. Dette sikrer mer stabile og sammenlignbare tall og jevner ut årlige svingninger.

Ord og uttrykk

ESG	Environmental, Social and Governance. På norsk: Miljømessige forhold, sosiale forhold og virksomhetsstyring.
GHG protokollen	Greenhouse Gas Protocol – en global standard for rapportering av klimagassutslipp. I denne rapporteringen er følgende definisjoner av scope 1, 2 og 3 lagt til grunn.
- Scope 1	Direkte utslipp fra virksomheten, eks. fra fossile energikilder som naturgass og olje.
- Scope 2	Indirekte utslipp fra kjøpt energi, både elektrisitet og fjernvarme/-kjøling, til gårdsanlegg eller andre arealer uten en klar mottaker i form av leietaker.
- Scope 3	Indirekte utslipp fra energibruk i bygget som kan direkte allokeres til en gitt leietaker.
Referanseår	Referanseåret for klimagassutslipp, energi, vann og avfall beregnes som et treårig gjennomsnitt for byggene i porteføljen i rapporteringsåret. Referanseåret justeres ved endringer i porteføljen.
Basisår	Basisåret for klimagassutslipp, energi, vann og avfall er beregnet som gjennomsnittlig forbruk i perioden 2017–2019 for byggene i porteføljen ved rapporteringsstart (8 bygg). Basisåret holdes fast i strategiperioden.
AuM	Assets under Management – samlet markedsverdi av eiendommene i porteføljen.
Åpenhetsloven	En lov som fremmer virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold og sikrer allmennhetens tilgang til informasjon.
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method, en miljøsertifiseringsordning for bygninger, som vurderer bygningens miljøprestasjon.
«Netto null»	Netto null innebærer at klimagassutslipp reduseres mest mulig, og at resterende utslipp nøytraliseres gjennom dokumenterte karbonfjerningstiltak.
SD-anlegg	SD-anlegg – Anlegg for Sentral Driftskontroll, og omtales om en programvare som styrer automasjon og de tekniske anleggene som finnes i et bygg. Et godt verktøy for kontroll og driftsoptimalisering av tekniske anlegg.
VAV	VAV – (Variable Air Volume) er en behovsstyrt styring av ventilasjon, som styrer at kun leveres de luftmengdene det er behov for fra ventilasjonsaggregatet, og vil dermed kunne redusere energiforbruket i et bygg.
DD	Due Diligence – Selskapsgjennomgang som utføres i forbindelse med kjøp og salg. I eiendomssammenheng utføres dette for å bla.a avdekke potensielle risikoer ved kjøp av eiendommen.
Bærekrafts DD	Bærekrafts Due Diligence – En gjennomgang av et bygg for å kartlegge «bærekraftsstatus» og eventuelle røde flagg i forbindelse med selskapets bærekraftsstrategi.
Masterplan	Bærekraftsstrategi per eiendom som beskriver planlagte tiltak og mål for det enkelte bygget.
Graddagstall	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.
GWP	Global oppvarmingsfaktor, angir hvor sterk klimaeffekt gassen har sammenlignet med CO ₂ .

Dronningens gate 8B

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor/ leiligheter
Oppvarmet areal	3 926 m ²
Energimerke	E og F
BREEAM In-Use	Pass

2,0

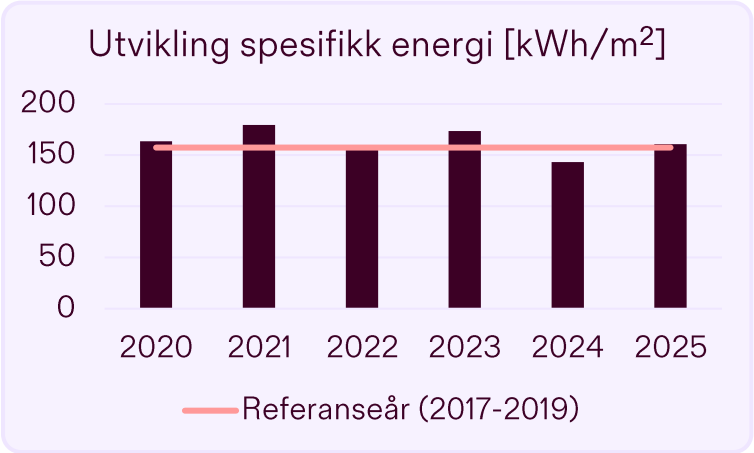
kgCO₂e/m²

↑ 9 %

161

kWh/m²

↑ 2 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	8	9	%	
Energiforbruk	kWh	631 751	2	%	
Andel fjernvarme	%	45	- 30	%	
Vannforbruk	m ³	1 575	- 10	%	
Sorteringsgrad avfall	%	20	3	%	
Avfallsmengde	kg	23 005	118	%	
Graddagsstall*	°C·d	3 217	- 12	%	

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har redusert sitt fjernvarmeforbruk sammenlignet med fjoråret, trolig som følge av et mildere år. Samtidig har strømforbruket økt, slik at det totale energiforbruket er 12 % høyere enn året før. Bygget har en lav sorteringsgrad for avfall, til tross for økte avfallsmengder.



Bygningskategori	Kontor
Oppvarmet areal	8 650 m ²
Energimerke	A
BREEAM In-Use	Very Good

3,8

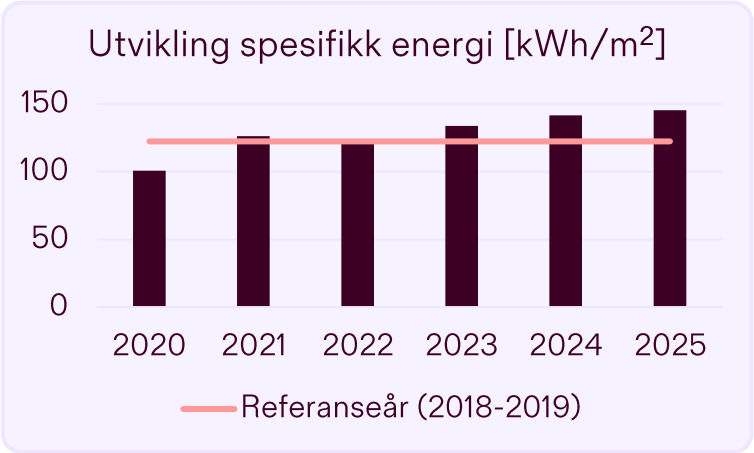
kgCO₂e/m²

↑ 17 %

145

kWh/m²

↑ 19 %



Rapporteringsår vs. referanseår				
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	33	17	%
Energiforbruk	kWh	1 257 096	19	%
Andel fjernvarme	%	39	13	%
Solcelleproduksjon	kWh	92 788	5	%
Vannforbruk	m ³	2 912	5	%
Sorteringsgrad avfall	%	59	5	%
Avfallsmengde	kg	18 940	- 25	%
Graddagsstall*	°C·d	3 416	- 10	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget ble i rapporteringsåret BREEAM In-Use-sertifisert til nivå Very Good (opp fra Good). Energibruken har økt fra både fjorår og referanseår, særlig som følge av høyere forbruk til ventilasjon, kjøling og tilhørende tekniske anlegg, mens belysningsforbruket er redusert.

Hovinmovegen 2

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori Næring

Oppvarmet areal 3 687 m²

Energimerke F

BREEAM In-Use Pass

4,5

kgCO₂e/m²

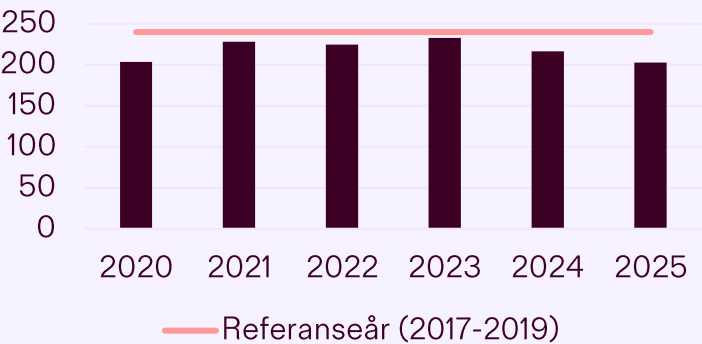
↓ 52 %

203

kWh/m²

↓ 16 %

Utvikling spesifikk energi [kWh/m²]



Rapporteringsår vs. referanseår

CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	17	- 52 %
Energiforbruk	kWh	747 661	- 16 %
Andel fjernvarme	%	62	- 7 %
Vannforbruk	m ³	6 821	34 %
Sorteringsgrad avfall	%	73	9 %
Avfallsmengde	kg	26 910	- 57 %
Graddagsstall*	°C·d	3 659	- 12 %

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har porteføljens høyeste sorteringsgrad for avfall. Til tross for et synkende energiforbruk har bygget fortsatt et høyt spesifikt energi- og vannforbruk, som følge av en energi- og vannintensiv leietaker (1,85 m³/m² vann).

Mariboos gate 13

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori Kontor

Oppvarmet areal 11 371 m²

Energimerke D

BREEAM In-Use Good

2,0

kgCO₂e/m²

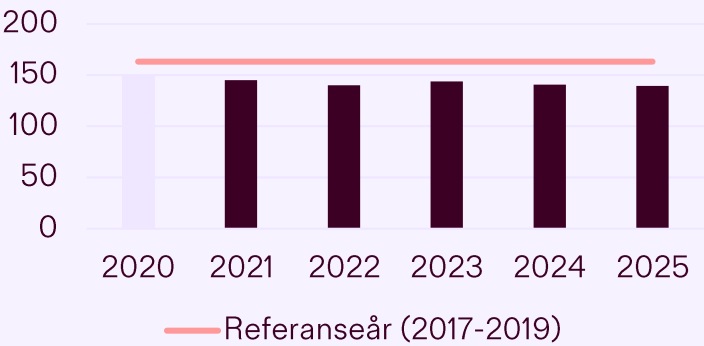
↓ 22 %

140

kWh/m²

↓ 15 %

Utvikling spesifikk energi [kWh/m²]



Rapporteringsår vs. referanseår

CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	22	-	22	%
Energiforbruk	kWh	1 586 255	-	15	%
Andel fjernvarme	%	20	-	10	%
Solcelleproduksjon	kWh	2 132	-	7	%
Vannforbruk	m ³	3 630	-	9	%
Sorteringsgrad avfall	%	65		23	%
Avfallsmengde	kg	67 388		67	%
Graddagsstall*	°C·d	3 217	-	12	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har et av de laveste spesifikke energiforbrukene i porteføljen. Energibruken har vært stabil de siste årene, med en reduksjon på 1 % fra fjoråret. Sorteringsgraden for avfall har økt betydelig i samme periode.

Torgardsvegen 16

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor/ industri
Oppvarmet areal	6 130 m ²
Energimerke	C
BREEAM In-Use	Pass

4,3

kgCO₂e/m²

↓ 17 %

259

kWh/m²

0 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	26	-	17	%
Energiforbruk	kWh	1 588 775		0	%
Andel fjernvarme	%	14	-	20	%
Vannforbruk	m ³	651	-	14	%
Sorteringsgrad avfall	%	44		22	%
Avfallsmengde	kg	27 051	-	67	%
Graddagstall*	°C·d	3 612	-	11	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har et høyt energiforbruk som følge av en energiintensiv leietaker. Energiforbruket har økt med 8 % fra fjoråret etter at leietakeren har lagt om sin produksjon, noe som medfører økt strømforbruk. Sorteringsgrad for avfall har hatt en positiv utvikling siste årene.

Østensjøveien 27

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor
Oppvarmet areal	13 975 m²
Energimerke	A
BREEAM In-Use	Very good
BREEAM-NOR	Excellent

2,0

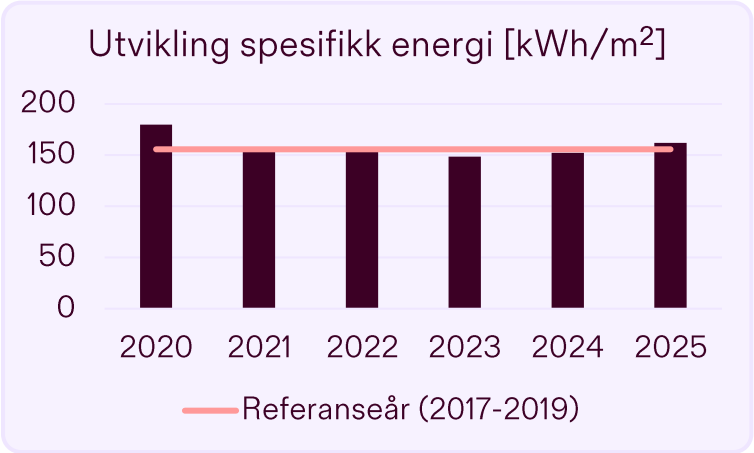
kgCO₂e/m²

↓ 6 %

162

kWh/m²

↑ 4 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	28	-	6	%
Energiforbruk	kWh	2 264 352		4	%
Andel fjernvarme/nærvarme	%	43		1	%
Vannforbruk	m³	3 988		32	%
Sorteringsgrad avfall	%	66		8	%
Avfallsmengde	kg	38 248		25	%
Graddagsstall*	°C·d	3 217	-	12	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Byggets energiforbruk har økt med 6 % sammenlignet med fjoråret, til tross for et mildere år. Vannforbruket har økt betydelig siden referanseåret, men er stabilt sammenlignet med fjoråret.

Karl Johans gate 12J

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor/ handel
Oppvarmet areal	3 633 m ²
Energimerke	C og E
BREEAM In-Use	Pass

1,6

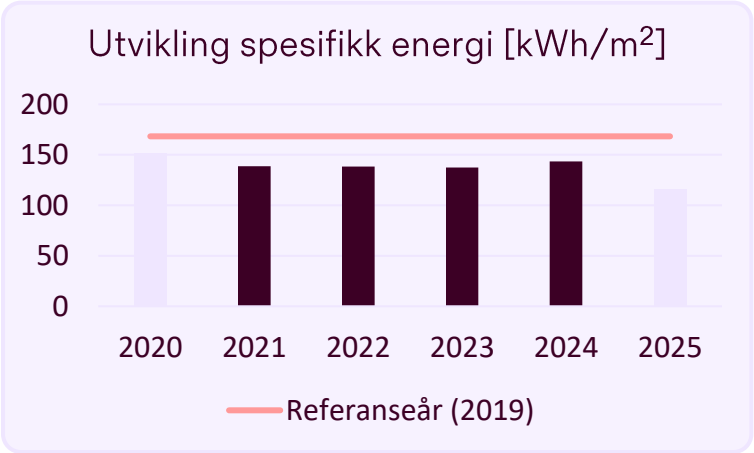
kgCO₂e/m²

↓ 37 %

116

kWh/m²

↓ 31 %



Rapporteringsår vs. referanseår				
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	6	- 37	%
Energiforbruk	kWh	420 130	- 31	%
Andel fjernvarme	%	20	3	%
Vannforbruk	m ³	-	-	
Sorteringsgrad avfall	%	-	-	
Avfallsmengde	kg	-	-	
Graddagsstall*	°C·d	3 217	- 11	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget er under rehabilitering, og forbruksdataene for 2025 er derfor ikke representative for normal drift.

Bøkkerveien 5

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor
Oppvarmet areal	11 225 m ²
Energimerke	A
BREEAM In-Use	Very good
BREEAM-NOR	Very good

1,9

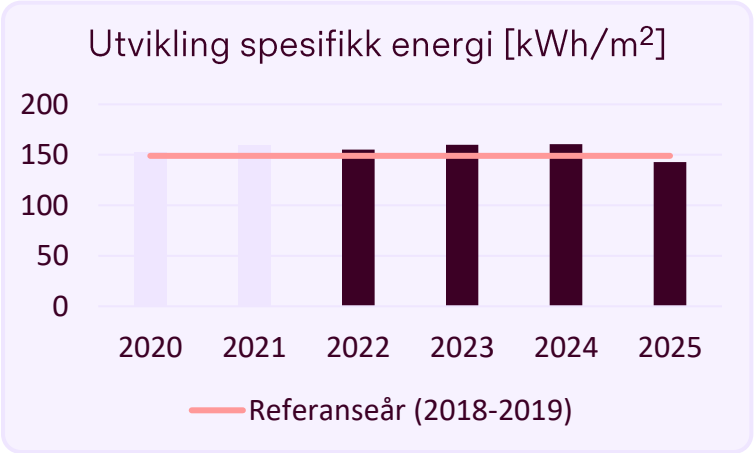
kgCO₂e/m²

↓ 10 %

143

kWh/m²

↓ 4 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	21	-	10	%
Energiforbruk	kWh	1 601 485	-	4	%
Andel fjernvarme	%	35	-	4	%
Vannforbruk	m ³	4 957		102	%
Sorteringsgrad avfall	%	53	-	31	%
Avfallsmengde	kg	44 125		75	%
Graddagsstall*	°C·d	3 217	-	12	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Byggets energiforbruk er redusert med 11 % sammenlignet med fjoråret, trolig hovedsakelig som følge av et mildere år og lavere utleiegrad. Økningen i vannforbruket skyldes midlertidig drift av dataromskjøling via nettvann som følge av en feil på kjøleanlegget.

Karl Johans gate 14

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Kontor/ handel
Oppvarmet areal	9 204 m ²
Energimerke	D og B
BREEAM In-Use	Excellent

2,1

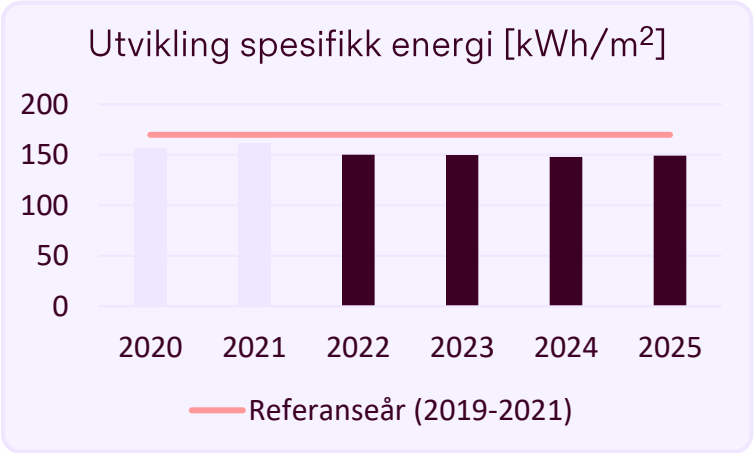
kgCO₂e/m²

↑ 11 %

149

kWh/m²

↓ 12 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	19	11	%	
Energiforbruk	kWh	1 373 004	- 12	%	
Andel fjernvarme	%	21	- 38	%	
Vannforbruk	m ³	976	37	%	
Sorteringsgrad avfall	%	42	- 22	%	
Avfallsmengde	kg	55 315	62	%	
Graddagsstall*	°C·d	3 217	- 8	%	

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Byggets energiforbruk har vært stabilt de siste årene, uavhengig av utetemperatur. Samtidig har sorteringsgraden for avfall vært fallende i samme periode. Bygget har porteføljens laveste spesifikke vannforbruk, med 0,11 m³/m².

Kirkegata 5

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningsskategorori	Kontor/ restaurant
Oppvarmet areal	3 709 m ²
Energimerke	F
BREEAM In-Use	Good

1,8

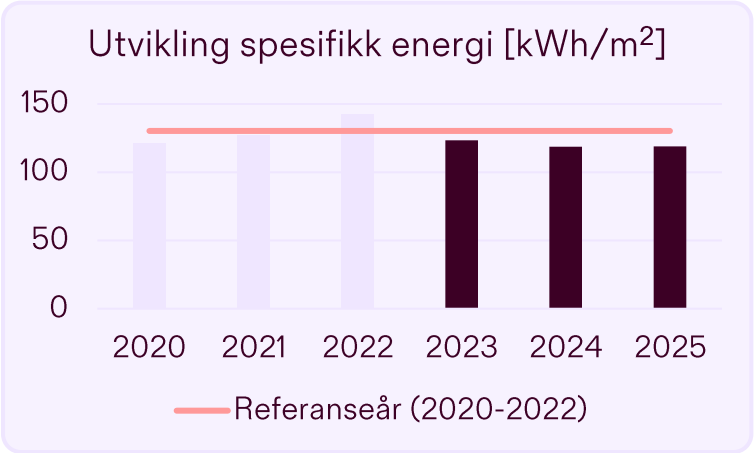
kgCO₂e/m²

↑ 20 %

119

kWh/m²

↓ 9 %



Rapporteringsår vs. referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	7	20	%	
Energiforbruk	kWh	441 336	- 9	%	
Andel fjernvarme	%	0	- 100	%	
Vannforbruk	m ³	757	- 10	%	
Sorteringsgrad avfall	%	62	11	%	
Avfallsmengde	kg	15 380	53	%	
Graddagsstall*	°C·d	3 217	- 6	%	

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har et lavt spesifikt energiforbruk. Samtidig ligger det på nivå med fjoråret, til tross for et mildere år og lavere utleiegrad i bygget. Sorteringsgraden for avfall har hatt en positiv og stigende utvikling siste årene.

Fred. Olsens gate 11

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Hotell/ restaurant
Oppvarmet areal	6 137 m ²
Energimerke	C
BREEAM In-Use	Pass

2,9

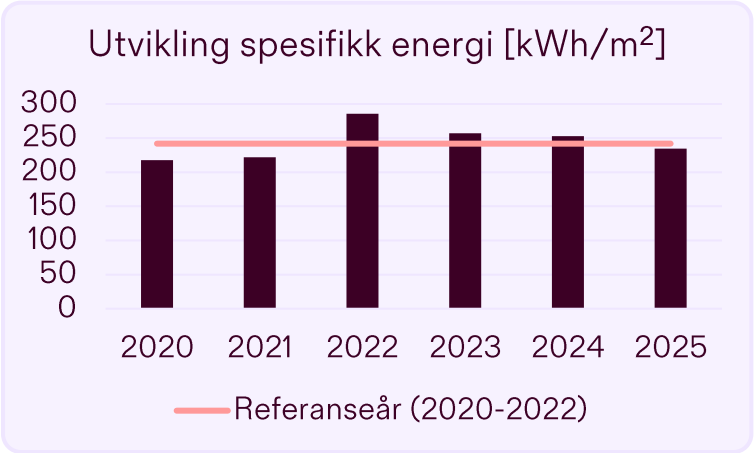
kgCO₂e/m²

↑ 15 %

234

kWh/m²

↓ 3 %



Rapporteringsår vs. referanseår				
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	18	36	%
Energiforbruk	kWh	1 438 701	14	%
Andel fjernvarme	%	48	6	%
Vannforbruk	m ³	12 066	28	%
Sorteringsgrad avfall	%	70	5	%
Avfallsmengde	kg	105 939	97	%
Graddagsstall*	°C·d	3 217	- 6	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Bygget har en høy sorteringsgrad for avfall og ligger i 2025 på nivå med porteføljens mål om minimum 70 %. Bygget har samtidig et høyt spesifikt energi- og vannforbruk, blant annet som følge av en energi- og vannintensiv leietaker (1,97 m³/m² vann).

Gilhusveien 1

Malling & Co Eiendomsfond



Bygningskategori	Logistikk/ kontor
Oppvarmet areal	15 437 m ²
Energimerke	B
BREEAM In-Use	Pass

1,4

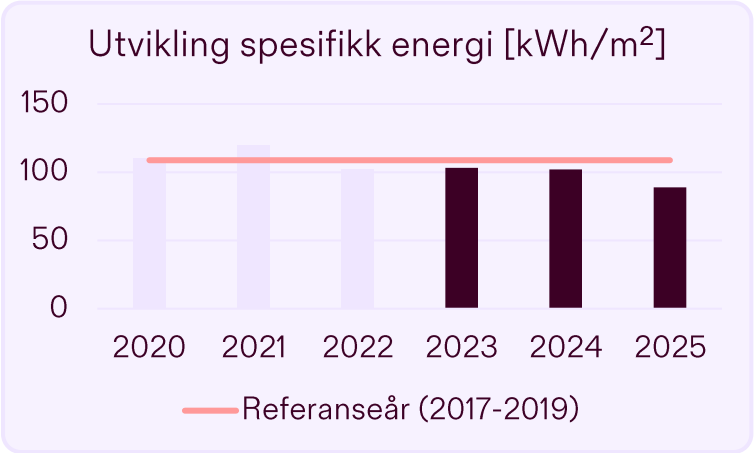
kgCO₂e/m²

↓ 26 %

89

kWh/m²

↓ 18 %



Rapporteringsår vs. Referanseår					
CO ₂ -utslipp	tCO ₂ e	21	-	16	%
Energiforbruk	kWh	1 373 095	-	7	%
Andel fjernvarme	%	0		0	%
Vannforbruk	m ³	-		-	
Sorteringsgrad avfall	%	-		-	
Avfallsmengde	kg	-		-	
Graddagsstall*	°C·d	3 416	-	9	%

* Lavere graddagstall indikerer et mildere år

Lav utleiegrad medfører at forbruksdataene for 2025 ikke er representative for normal drift. Historisk har bygget porteføljens laveste energiforbruk, blant annet som følge av bruk av varmepumpe basert på fornybar energi.