

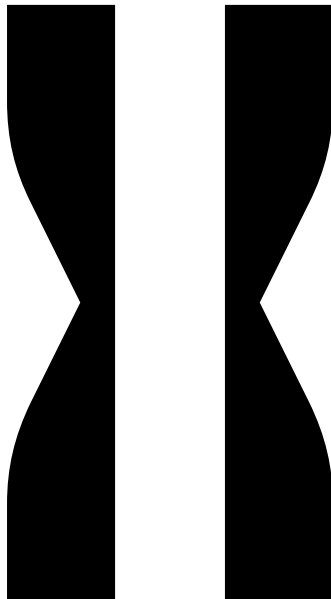


Årsrapport 2025



Allstad

Over heile landet – i fortid og framtid



Allstad

Namnet betyr på alle stader – eit namn som kler ein av dei største grunneigarane i Noreg. Det syner og ein ambisjon om å vera til og skapa verdier for fellesskapet og bidra til livskraftige lokalsamfunn alle stadar – all stad.

Møtepunktet

Logoen er to ranke søyler. Dei står støtt, men med pilar som peikar inn mot eit møtepunkt: Mot møta vi skaper mellom menneske, mellom fortid og framtid, bevaring og utvikling. Møtepunktet er i alt vi gjer. I det oppdagar vi nye idear og skapar verdier – i brytinga avleia av heilskapen. For alt heng saman med alt. Det er det som er Allstad.

Innhold

Del 1 Presentasjon av Allstad

- 2 Om navn og logo
- 4 Historske milepæler
- 6 Lederartikkel
- 8 Allstad i tall
- 10 Presentasjon av ledergruppen

Del 2 Allstad gjennom året

- 14 Trekkfullt naust vart Ulvik sin heitaste møteplass
- 16 Allstad og Skolegårdsentralen med ny avtale
- 17 Banebrytende leiemulighet for Kommune-Norge
- 18 I Alstahaug kan flere bo hjemme lenger
- 20 Molobyens første nabolag
- 21 Olavsrosa til Granavolden
- 22 Fra manuell flaskehals til datadrevet fortrinn
- 23 Verdier til kirken
- 24 Allmenn jakt- og fiskelykke
- 26 Store rehabiliteringer i 2025

Del 3 Bærekraftsrapport

- 28 Bærekraft i Allstad
- 33 Miljø og klima
- 38 Nytt liv med gamle materialer
- 44 Sosial bærekraft
- 49 Stryking

Del 4 Regnskap og årsberetning

- 54 Presentasjon av styret
- 56 Styrets beretning
- 64 Resultatregnskap
- 65 Balanse
- 67 Kontantstrømoppstilling
- 68 Regnskapsprinsipper
- 72 Noter til regnskapet
- 94 Revisors beretning

Historiske milepæler

Historien om Allstad er på mange vis parallell med historien om Norge. Fra innføring av kristendommen, via reformasjonen da Kongen konfiskerte all kirkelig eiendom, til eidsvollsmennene i 1814 avgjorde at eiendommene skulle samles i Opplysningsvesenets fond.

Frem til vår egen tid der Stortinget så det nødvendig å skille stat og kirke og i 2024, dele Opplysningsvesenets fond. Videreføringen av den statlige delen ble omdannet til et aksjeselskap, tok med seg datterselskapet Clemens Eiendom og fikk navnet Allstad.

De første kristne lovene slår fast at prester skal bo på en fast gård. Prestesete, altså der presten bor, og boretta omtales i Gulatingsloven.

1200

1537

Reformasjonen i Norge. Kongen overtar bispe-, kirke- og klostergodset, men ikke prestegårdene.

1660

Eneveldet innføres. Prestegårdene blir embetsgårder.

1736

Konfirmasjon blir innført. Prest og prestegård blir sentral for undervisningen.

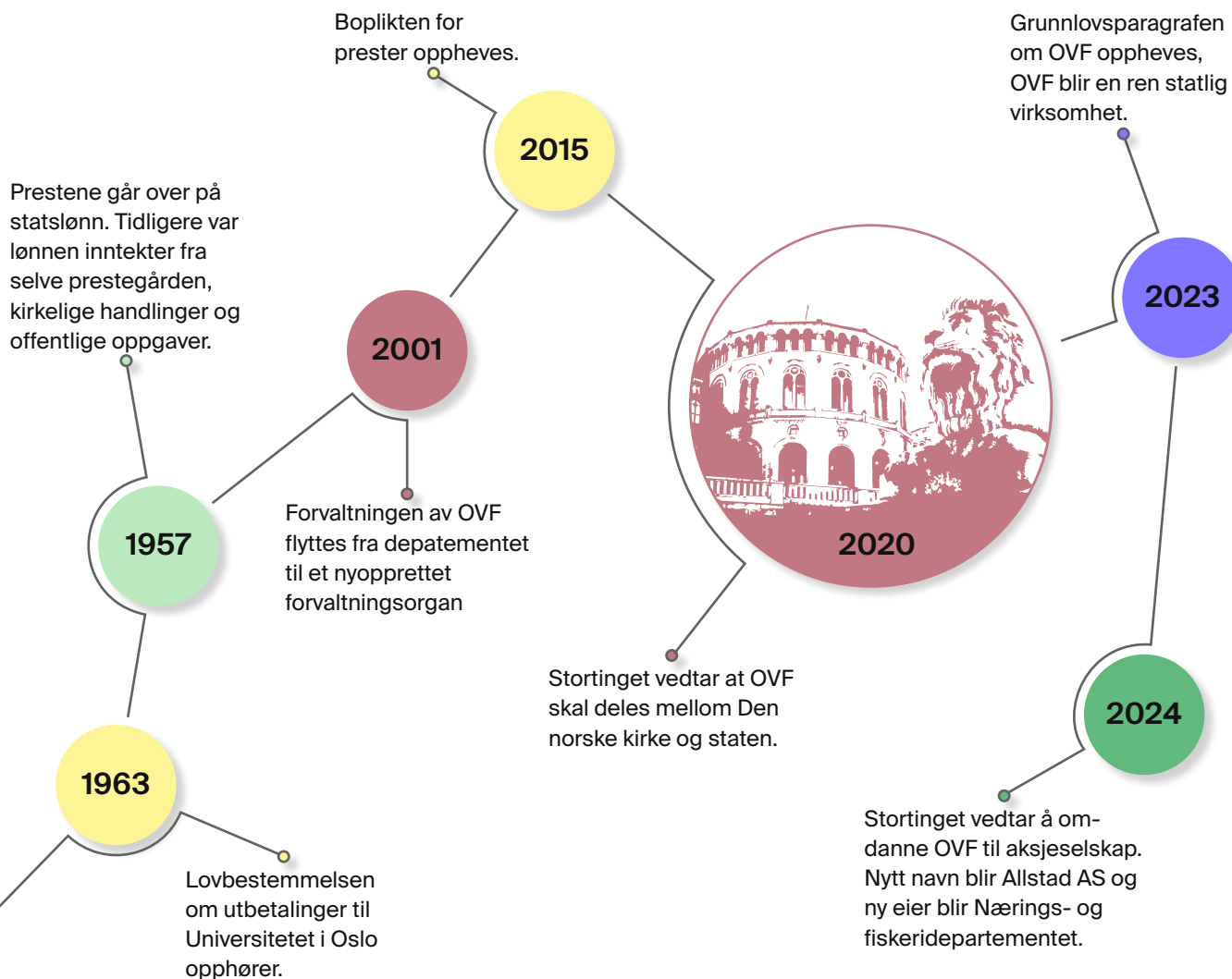
1814



«Prestebordsgodset» forankres i Grunnloven § 106 senere § 116, og inntekter fra prestegårder som selges, skal kun brukes til geistlighetens beste og til å fremme undervisning og opplysning.

1821

Opplysningsvesenets fond blir opprettet ved lov av 20. august. Loven sikrer at kapital og avkastning i fondet blir holdt adskilt fra statens midler og øremerkes til undervisning og geistlighetens beste. Årlige inntekter fra salg plasseres i kapitalfond og gjøres rentebærende.



På tur: De ansatte i Allstad og Clemens Kraft på faglig- og sosial tur til Voss høsten 2025.
Foto: Allstad

Ny leder, nye ambisjoner

–Det er summen av
kunnskap som gjør
virksomheten unik

Cecilie Martinsen

Som ny leder i Allstad er jeg imponert over bredden av kompetanse som ligger i et nasjonalt eiendomsselskap som både utvikler og forvalter. Jeg har møtt engasjerte fagfolk med dyp kjennskap til eiendommene våre og til lokalsamfunnene vi er en del av.

Allstad rommer et imponerende spenn av kunnskap, fra byutvikling og utvikling av A til porteføljestyring, vern om biologisk mangfold, skogdrift og restaurering av historiske prestegårder. Det er summen av denne kunnskapen som gjør virksomheten unik og gir et solid grunnlag for å kombinere kommersiell drift og langsiktig forvaltning.

Som statlig, nyetablert eiendomsselskap har vi en variert og sammensatt portefølje. Vi utvikler og forvalter eiendom, bygger omsorgsboliger, tar vare på kulturhistoriske bygg, forvalter festetomter, skog og jord, legger til rette for friluftsliv og produserer fornybar energi.

Kjernen vår er kombinasjonen av kommersiell kraft og et tydelig samfunnsoppdrag.

Veien videre handler om å videreutvikle denne posisjonen. Vi skal styrke våre prosesser og rigge oss for kommersiell verdiskaping innen bærekraftige rammer. Vi skal være en foretrukket partner som skaper tillit i kommuner, i eiendomsnæringen og hos våre leietakere.

Allstad er en ung organisasjon med dype røtter og et erfarent fagmiljø. Det gir et solid grunnlag for å skape økt fart i den kommersielle aktiviteten, som gjør at verdiene vi skaper kan føres tilbake til lokalsamfunnene.

Takk til eieren vår, Nærings- og fiskeridepartementet, styret, samarbeidspartnere og medarbeidere for en varm mottakelse og en svært god start.

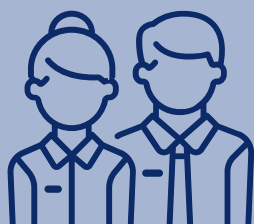
Cecilie Martinsen

Administrerende direktør i Allstad siden 1. oktober 2025.



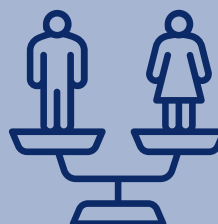
Cecilie Martinsen
Foto: Trond Isaksen

Allstad i tall



98

ansatte i Allstad AS



48/50

kvinner/menn



47,6 år

gjennomsnittsalder



877 000

dekar skog og utmark



5600

festetomter



896 856

dekar areal eid av Allstad



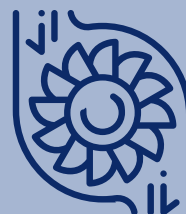
154
prestegårder



592
bygninger



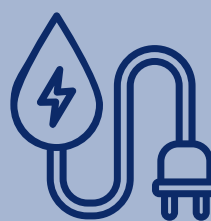
184
fredede bygninger



50
kraftverk i Clemens Kraft



104 835
dekar naturverneområder



36 000
husstanders kraftbehov
produseres av Clemens Kraft

Ledergruppen

Cecilie Martinsen
Direktør

(f. 1968) Cecilie Martinsen tiltrådte som administrerende direktør i Allstad i oktober 2025. Hun kom fra stillingen som administrerende direktør i Selvaag Eiendom og har tidligere hatt ledende roller i ISS Facility Services, Rom Eiendom, NCC Construction, PwC og Posten Norge.

Martinsen har bred erfaring innen strategi, eiendomsutvikling, drift og organisasjonsutvikling og har ledet komplekse virksomheter i endring gjennom store deler av sin karriere. Denne kombinasjonen gir henne et godt utgangspunkt for å videreutvikle Allstad som et moderne, statseid eiendomsselskap med et tydelig samfunnsoppdrag.



Turid Kolstadløyen
Prestegård

(f. 1971) Cand.philol med hovedfag historie. Ansatt 2025. Har 25 års erfaring med vern og utvikling av kulturarv fra fylkeskommunen i Buskerud og Riksantikvaren. Kom fra stilling som avdelingsdirektør hos Riksantikvaren.



Stig Halvor Langmoen
Juridisk og compliance

(f. 1968) Juridisk embetseksamen. Ansatt siden 2022. Mer enn 20 års erfaring fra offentlig forvaltning og som advokat i Thommessen og ABB-gruppen

**Snorre Eide**

IT, digitalisering og data

(f. 1967) Sivilingeniør. Ansatt siden 2020. Kom fra stilling som bedriftsrådgiver i Devoteam Fornebu Consulting. Mer enn 25 års variert prosjekterfaring som konsulent og leder fra en rekke bransjer i privat og offentlig sektor.

**Judy Velle Hafredal**

HR, kommunikasjon og bærekraft

(f. 1964) Samfunnsviter med tilleggsutdannelse innenfor kommunikasjon, HR og ledelse. Ansatt siden 2008. Kom fra stillingen som informasjonssjef i Rom Eiendom. Mer enn 25 års erfaring fra eiendomsbransjen.

**Ulf Myrbø**

Finans, økonomi og forretningsstøtte

(f. 1966) Siviløkonom. Ansatt siden 2018. Kom fra stilling som CFO i NCC Construction Norge og strategidirektør i NCC Infrastructure. Ledererfaring fra en rekke bransjer gjennom 30 år som CFO, strategidirektør og konsulent.

**Knud Nørve**

Clemens Kraft

(f. 1964) Sivilingeniør med tilleggsutdannelse innenfor finans og investering. Ansatt siden 2021. Mer enn 30 års erfaring fra energibransjen. Kom til Clemens Kraft fra stilling som adm. dir. i Infragas Norge AS.

**Bernt Nordby Skøien**

Eiendom

(f. 1979) Økonom/MBA. Ansatt siden 2017. 20 års erfaring fra eiendomsbransjen. Kom fra Hav Eiendom som CFO og konstituert adm.dir.

Allstad gjennom året



Trekkfullt naust vart Ulvik sin heitaste møteplass

På Prestakaiaen i Ulvik står eit raudt, gammalt naust. I mange år husa naustet ein båt og nokre kajakkar, men i 2025 har det vore fylt med nytt liv.

Det byrja under pandemien då ein gjeng heilårsbadarar i Prestakaiaen Laugarlag ønskte seg ei badstove og tok kontakt med Allstad. Avtalar vart gjort og arbeid lagt ned, og i desember 2024 kunne endeleg omnen fyrast opp og dørane opnast. Eitt drøyt år seinare kan dei trygt slå fast at prosjektet har vore ein suksess.

Året byrja med at Laugarlaget vann Norges Badstulaugs berekraftspris – både for å ta i bruk det gamle naustet og for å ombruke materiale frå eit bygg i bygda som skulle rivast. No har dei 170 betalande medlemmar, i tillegg til ein jamn straum av gjester frå både inn- og utland.

– Det har vore mykje aktivitet på kaia og i naustet, fortel styreleiar i Prestakaiaen Laugarlag, Vigdis Nielsen.



Friske bad i snøveret. Foto: Vigdis Nielsen

Turistar finn det eksotisk med den røffe, tradisjonelle ramma, medan lokalbefolkninga har fått ein ny møteplass.

Laugarlaget stod sjølv for ombygginga, men med godkjenning frå Allstad. Bygningssesksjonen i Allstad støtta særleg forslaget om å byggje badstua som ein boks inne i naustet. Det forenkla søknadsprosessen, i tillegg til at løysinga kan gjerast om.

Naustet er ikkje verna, men er likevel ein del av kulturlandskapet langs fjorden. Prosjektet ivaretek difor både den opphavlege bygningen og Riksantikvaren sitt ønske om å ta vare på kulturmiljøa langs kysten. Naustet syner og at gamle hus kan få nytt liv.

Øyvind Sandvold, kulturminneutviklar i Allstad seier at dette er eit godt døme på vern gjennom bruk.



Her kan ein nyte varme og vakker fjordutsikt.
Foto: Ingeborg Hellesnes Uppheim

Allstad og Skolegårdsentralen med ny avtale

Etter flere år med felles innsats for å etablere konseptet Skolegård, ble partnerskapet mellom Allstad og Skolegårdsentralen formalisert gjennom en samarbeidsavtale høsten 2025.

– Vi er utrolig glade for å være en del av dette og at vi nå har en avtale som gir grunnlag å etablere flere skolegårder, sier Turid Kolstadløkken, prestegårdsdirektør i Allstad.

Dette er en Skolegård

Skolegård er et tilbud som retter seg mot barn og unge som sliter med skolefravær og faglige eller sosiale utfordringer. En dag i uken bytter de ut en vanlig skoledag med en dag på en gård, med praktisk tilnærming til skoleteorien.

Bak Skolegårdsentralen står Tone og Asgeir Føyen som har drevet Abildsø gård siden 2006. Skolegårdsentralen står for det pedagogiske opplegget og driften av Skolegård, mens Allstad tilrettelegger og tilbyr egnede prestegårder.

Historisk forankring

Så langt er det etablert Skolegård på tre av Allstads prestegårder: Hommedal i Grimstad, Solum i Skien, Rauland i Vinje. Sistnevnte fikk de første elevene høsten 2025.



F.v: Julie Holm, styreleder ved Solum Skolegård, Morgan Sørensen, driver på Solum prestegård, Turid Kolstadløkken fra Allstad, og Asgeir Føyen fra Abildsø gård og Skolegårdsentralen. Foto: Allstad.
Under: Høner på vift på Solum prestegård. Foto: Allstad.

– Vi ønsker oss leietakere med samfunnsnyttige formål og ser på Skolegård som en svært god løsning, sier Kolstadløkken. Hun legger til at å bruke presteboligene til undervisning viderefører en lang tradisjon:

Prestegårdene var historisk sett en møteplass og et sted for kunnskapsbygging og lokalsamfunnsutvikling.

Asgeir Føyen forklarer at prestegårder egner seg godt til Skolegård fordi de har bygningsmassen og omgivelsene de trenger. Allstad er i tillegg en stabil og forutsigbar samarbeidspartner. Dette er viktig for å sikre kontinuitet for tilbudet.



Banebrytende leiemulighet for Kommune-Norge



F. v: Harald Koch-Hagen fra KLP, Helge Haaland forvalter i Samfond og Bernt Nordby Skøien fra Allstad. Her fra debatt på Arendalsuka 2025. Foto: Allstad

Samfond gjør det mulig for kommuner å leie omsorgsboliger i stedet for å investere og eie selv. Fondet ble lansert i 2025 med KLP som hovedinvestor.

– Med Samfond legges det til rette for et nytt og målrettet samspill mellom offentlig sektor og norsk pensjonskapital. Målet er å bidra til at flere bærekraftige og langsiktige eiendomsinvesteringer i kommune-Norge kan muliggjøres, sier direktør for eiendomsutvikling i Allstad, Per Magnus Haugen Presthammer.

Allstad utvikler omsorgsboliger der beboere kan bo trygt og selvstendig, tett på helse- og omsorgstjenester.

Samfond går inn som eier av byggene og inngår en langsiktig leieavtale med kommunen.

Mange kommuner trenger omsorgsboliger men mangler muligheten til å ta investeringsbyrden. Med Samfond kan de leie fremfor å eie og dermed få en fleksibel vei til moderne omsorgsboliger uten å binde opp kapital.

Hovedinvestor i Samfond, KLP, mener at det nyopprettede fondet vil være en vinn-vinn for kommunene.

– Dette vil hjelpe våre eiere med å finansiere nødvendige investeringer, samtidig som det gir stabil og sikker avkastning til pensjonskapitalen, sa KLPs konsernsjef Sverre Thornes i forbindelse med lanseringen av fondet.

Når kommuner leier nye omsorgsboliger gjennom Samfond, vil pensjonsmidler fra norske kommuner bli reinvestert i lokalsamfunnene.

Samfond er Norges første ubelånte fond dedikert til investeringer i sosial infrastruktur slik som kommunale helse- og velferdsbygg. Bak initiativet står ABG Alternatives og Allstad.

Ved å benytte Samfond, kan kommuner redusere rentebærende gjeld, øke det økonomiske handlingsrommet og sikre forutsigbare og fleksible leieforhold. Den gjensidige tryggheten og langsiktigheten vil gjenspeiles i leieprisene.

I Alstahaug kan flere bo hjemme lenger

Omsorgsboligprosjektet ble kalt «fremtidens eldreomsorg» av helseminister Jan Christian Vestre, og i 2025 flyttet beboerne inn.



– Fellesskapet som oppstår her, styrker helsen og gir livskvalitet. Det er en viktig del av kommunens satsing på forebyggende omsorg sa Vestre.

Omsorgsprosjektet i Sandnessjøen består av 24 omsorgsboliger, dagsenter og ny base for hjemmetjenesten. Helseministeren omtalte omsorgsboligene som «fremtidens eldreomsorg» da han var på besøk i sluttfasen av byggeprosjektet. Nå ser kommunen tydelige gevinster, både for driften og for beboerne.

Trygghet og nærhet til tjenester

Sissel Bell Breivik var en av de første beboerne og hun beskriver en enklere hverdag.

– Det er ingen dørstokker å snuble i, og det betyr mye for meg som er avhengig av rullator. Det er nytt, lettvtint og tilrettelagt akkurat nok til at vi klarer oss selv. Og det er jo derfor jeg har kjøpt leilighet her. Jeg stortrives, og kunne aldri tenke meg å flytte. Jeg føler meg trygg.

Omsorgsboligene, som er bygget av Allstad og konseptPLUSS, er sentrumsnære, og på tunet ligger kom-

munens helse- og omsorgstjenester. Det gir beboerne enkel tilgang til hjelp når det trengs, samtidig som de har sin egen bolig og privatliv.

– Erfaringene viser at fellesskapet blomstrer. Beboerne arrangerer aktiviteter sammen, benytter trimrommet og bruker fellesarealene til feiringer. Dagsenteret har blitt en viktig arena for økt livskvalitet.

Tilbudet retter seg foreløpig mot hjemmeboende i bestemte grupper, men kommunen ser for seg en utvikling der flere grupper kan få glede av tilbudet, sier prosjektleder for helse og velferd i Alstahaug kommune, Turid Aaker.

Dette fellesskapet kjenner Sissel godt igjen: – Vi har hver våre leiligheter, men vi har også hverandre. Vi går på besøk, og vi åtte som flyttet inn først, har fått et nært forhold. Det er god tone og fin stemning blant oss.

Trening og aktivitet er også blitt en viktig del av hverdagen.

– Vi trener to ganger i uka inne på dagsenteret. Og vi har fått ordnet det sånn at vi kan disponere storstua på dagsenteret den første onsdagen i måneden.



Den første treningsgjengen på dagsenteret i Prestgården borettslag Foto: Privat.

Forebyggende omsorg og lavere bokostnader

Merethe Brasø leder dagsenteret, og hun kan bekrefte at det bidrar til trivsel og forebygger ensomhet.

– Lokalene benyttes både som tjenestested og som arena for beboernes egne aktiviteter utenom dagsenterets åpningstid. Fellesskapet som oppstår her, styrker helsen og gir livskvalitet. Det er en viktig del av kommunens satsing på forebyggende omsorg.

Selv om det er for tidlig å si noe konkret om driftsbesparelser, ser kommunen allerede at enkelte beboere

har behov for mindre tjenester etter innflytting.

– På sikt forventer vi at samlokalisering og organisasjonsutvikling bidrar til mer effektiv ressursbruk og redusert press på tjenester på et høyere omsorgsnivå, sier Aaker.

– Bokostnadene er vesentlig lavere enn i private boliger, og i det private markedet finnes det få mindre boliger tilpasset denne målgruppen. Denne kombinasjonen av tilrettelegging, økonomisk forutsigbarhet og sosialt fellesskap gjør det mulig for flere å bo hjemme lenger enn de ellers ville gjort, sier hun.

Molobyens første nabolag



Fortid møter fremtid.

Til venstre den gule bispegården i Bodø og til høyre et av de nye Parkhusene i Molobyen.

Foto: Allstad

I juni 2025 startet byggingen av Parkhusene, det første nabola- get i Molobyen og et nytt kapit- tel for Bodøs vestre havnefront.

– Det er godt og spennende å være i gang med første byggetrinn i et stort prosjekt som vil bidra til en attraktiv sentrumsutvidelse av Bodø, sier Bernt Nordby Skøien, eiendomsdirektør i Allstad og styreleder i Molobyen.

Den nye bydelen ligger mellom Molorota og Bispeveien – et tidligere industriområde som nå blir et levende nabolag med boliger, handel, kultur og nye byrom.

– Dette blir en attraktiv, mangfoldig og klimavennlig ny bydel, og det er gledelig at markedet har respondert særdeles godt på de første leilighetene i Molobyen. Mange vil få oppfylt boligdrømmen sin her, sier Skøien.

Parkhusene får en særegen arkitektur med saltak, rikelig lysinnslipp, balkonger og ulike fellesskapsløsninger av høy kvalitet, alt plassert i en attraktiv beliggenhet nær sjøen.

I utviklingen av Molobyen har det vært viktig å skape en bydel med sterk sosial bærekraft. Ambisjonen er et område der mennesker møtes, ressurser deles, kultur får plass, og klimavennlige valg gjør Molobyen til et attraktivt sted å bo.

Olavsrosa til Granavolden



Jørn Holme i Norsk Kulturarv overrekker Olavsrosa og daglig leder ved Granavolden, Arne Ivar Johnsrud tar stolt imot. Foto: Allstad.



Over: Styreleder i Norsk kulturarv, Jørn Holme, ordfører i Gran, Gunn Elisabeth Alm Thoresen, tidligere styreleder for Granavolden, Eli Selstad, daglig leder Arne Ivar Johnsrud, tidligere daglig leder Stig Fossum og direktør i Norsk kulturarv Erik Lillebråten. Foto: Allstad.

Junidagen på Gran var fylt av sommer og høytid da Granavolden Hotel og Gjæstgiveri ble tildelt Olavsrosa.

Bak Olavsrosa står stiftelsen Norsk kulturarv og kvalitetsmerket tildeles for opplevelsestilbudet og formidlingen av norsk kulturarv som de ansatte på hotellet bidrar til.

Granavolden-området med blant annet gjestgiveriet, prestegården, steinhuset og søsterkirkene har gjennom mange århundrer vært et av de viktigste veikryssene i Norge og spilt en viktig rolle for landet.

Styreleder i Norsk Kulturarv og tidligere riksantikvar Jørn Holme, delte ut skjoldet, og ordfører i Gran, Gunn Elisabeth Alm Thoresen, føyde til bevingende ord. Hun understreket hvor viktig Granavolden er som møteplass, arbeidsplass, lærlingeplass og ikke minst hva hotellet har betydd for stedsutviklingen de siste årene.

Allstad har gjort store investeringer på de 15 årene som er gått siden det gamle gjestgiveriet ble kjøpt i 2010. Etter at Fylkeskonservatoren ga dispensasjon fra fredningsbestemmelser på sørbygningen, har syv rom blitt utvidet med bad, noen til og med med badekar. Heretter blir det

mulig å booke 50 gode rom, flere med historisk sus.

Sammen med Granavolden Hotel og Gjæstgiveri er Allstad stolte og glade for påskjønnelsen og oppmerksomheten Olavsrosa gir. Den viser at hotellet og det vi gjør på Granavolden blir lagt merke til.

Fra manuell flaskehals til datadrevet fortrinn



Effektiv saksbehandling krever riktige verktøy. Men hvor effektivt er det med mange ulike systemer som utvikles i rykk og napp, og hvilke muligheter ligger i kunstig intelligens for Allstad?

Vi kommer tilbake til kunstig intelligens, men først og fremst trengs kloke hoder for å utvikle de verktøyene vi allerede har. Hverdagen for saksbehandlere på tomtefeste krever arbeid i flere datasystemer parallelt. Det kan være tungrodd, lite oversiktlig og mange skjermvindu spres ut over store skjermer. Dette må kunne gjøres bedre? For kunder betyr det å få så gode rapporter som mulig, og for Allstad vil rapportene bli raskere og mer nøyaktig.

Fagavdelingen og IT har gjennom godt samarbeid, kartlagt behov og muligheter for å få systemene vi bruker i dag til å snakke sammen og lett etter gode løsninger.

DELER MED ENTUSIASME: Kontraktsforvalter og motor i utviklingen, Olav Amund, viser og forteller om Allverdi foran et lydhørt publikum på Oslo Proptech Summit i oktober 2025. Foto: Allstad

Valget falt på en hyllevareløsning fra Placepoint og videre utvikling tilpasset Allstad – gjort på en slik måte at det også vil kunne selges til andre selskaper.

Etter mange måneder med utviklingssamarbeid er resultatet i ferd med å tas i bruk: Et system som kombinerer saksbehandlingsdata fra ett system, kontraktdata fra et annet, kartdata fra Allstads kartdatabase og store, eksterne datakilder.

Det nye systemet henter og sammenstiller intern og ekstern data ved hjelp av KI. Ut av dette genereres rapporter med KPI og indeksregulerte priser for hver eiendom.

Egne kapitler for demografi, prisstatistikk, bærekraft, risikorapport, kommunale reguleringer, planer og aktiviteter – alt kan samles og hentes ut etter noen få tastetrykk.

Kunden får en bedre oversikt, en bedre forståelse for pris og et raskt svar. Allstad sparer tid og penger – og vil også kunne tjene på produktet ved å tilby dette for salg til andre i eiendomsbransjen.

Verdier til kirken



OVERFØRT TIL DEN NORSKE KIRKES EIENDOMSSKAP:
Over: Oddernes prestegård i Kristiansand. Foto: Anne Lise Norheim.
Til høyre: Borg bispebolig og kontor i Fredrikstad. Foto: Jiri Havran



Som følge av skillet mellom stat og kirke i 2017, vedtok Stortinget i 2020, en deling av Opplysningsvesenets fond, OVF, mellom staten og Den norske kirke. Dette er nå i all hovedsak gjennomført.

Eiendommene som er overført, ble valgt ut fra gitte kriterier knyttet til kirkelig verdi, slik som nærhet til kirkebygg og kirkens behov for presteboliger. To eiendommer står fremdeles som ikke avklart i påvente av Statsforvalters avgjørelse rundt fradelings-spørsmål. Pengebeløpet er avgjort av Barne- og familiedepartementet.

Alt i alt blir eiendommer og kapital til en samlet verdi på nærmere 2,7 milliarder kroner overført til kirken.

Det er overført 137 presteboliger til Den norske kirkes eiendomsselskap. Ytterligere to er planlagt overført i 2027.

Bispegårder regnes som næringseiendommer da de huser kontorer for administrasjonen av bispedømmet. Fire bispegårder er overført til Dnks eiendomsselskap.

Mange gravlunder og parkeringsplasser ved kirker har vært eiendom tilhørende OVF. I løpet av 2026 blir fem slike eiendommer overført til Dnk

eiendom, slik at det totale antallet eiendommer i denne kategorien blir 196.

Verdien av de overførte eiendommene er 1 300 millioner kroner.

I 2024 og 2025 ble det også overført tilsammen 693 millioner kroner til Den norske kirke. Den neste, og siste, overføringen på 650 millioner kroner blir overført i 2027.

Allmenn jakt- og fiskelykke



OPPLÆRINGSJAKT: For å jakte småvilt må du være fylt 16 år. Likevel kan du delta på opplæringsjakt fra og med det året du fyller 14 år. T.v: Ikke glem pauser med noe godt i koppen. Foto: Allstad.



Å gjøre jakt og fiske i Allstads utmark tilgjengelig for alle, er en ambisjon som best realiseres i samarbeid med Norges største forbund for jegere og fiskere.

Enten man vil sanke, jakte, fiske eller drive annet friluftsliv, skal Allstads utmark være tilgjengelig for alle. For å oppnå dette må også jakt og fiske gjøres praktisk og økonomisk tilgjengelig for allmennheten så langt det er mulig. I dette arbeidet er samarbeid med Norges Jeger- og Fiskerforbund svært viktig.

Norges Jeger- og Fiskerforbund besitter bred kompetanse innen naturforvaltning, kulturhistorie og sosial bærekraft knyttet til jakt og fiske. I Allstads endringsarbeid, bidrar forbundet med erfaringer og råd for å unngå unødvendige barrierer og oppnå allmenn

tilgang til jakt og fiske. Så langt har Allstad gjort jakt- og fiske- og hyttekort for en rekke områder tilgjengelig via Inatur som er Norges største digitale omsetningsportal for jakt og fiske.

Etter hvert som leiekontrakter løper ut, vil flere områder bli tilbudt gjennom denne kanalen fremfor å fornye kontrakter med enkeltpersoner og jaktlag.

Fra før har Allstad nærmere 80 avtaler med lokale jeger- og fiskerforeninger rundt om i landet. Disse vil i stor grad bli fornyet, men med krav om at et avtalt antall fiske- og jaktkort også blir gjort tilgjengelig for ikke-medlemmer.

Enkelte storviltområder vil ikke kunne omsettes via Inatur, ettersom de i seg selv er for små til å utgjøre egne vald og må inngå i grunneiersamarbeid med naboeiendommer for å få nok areal for kvoter på hele dyr. Det er som kjent vanskelig å skyte en halv elg.

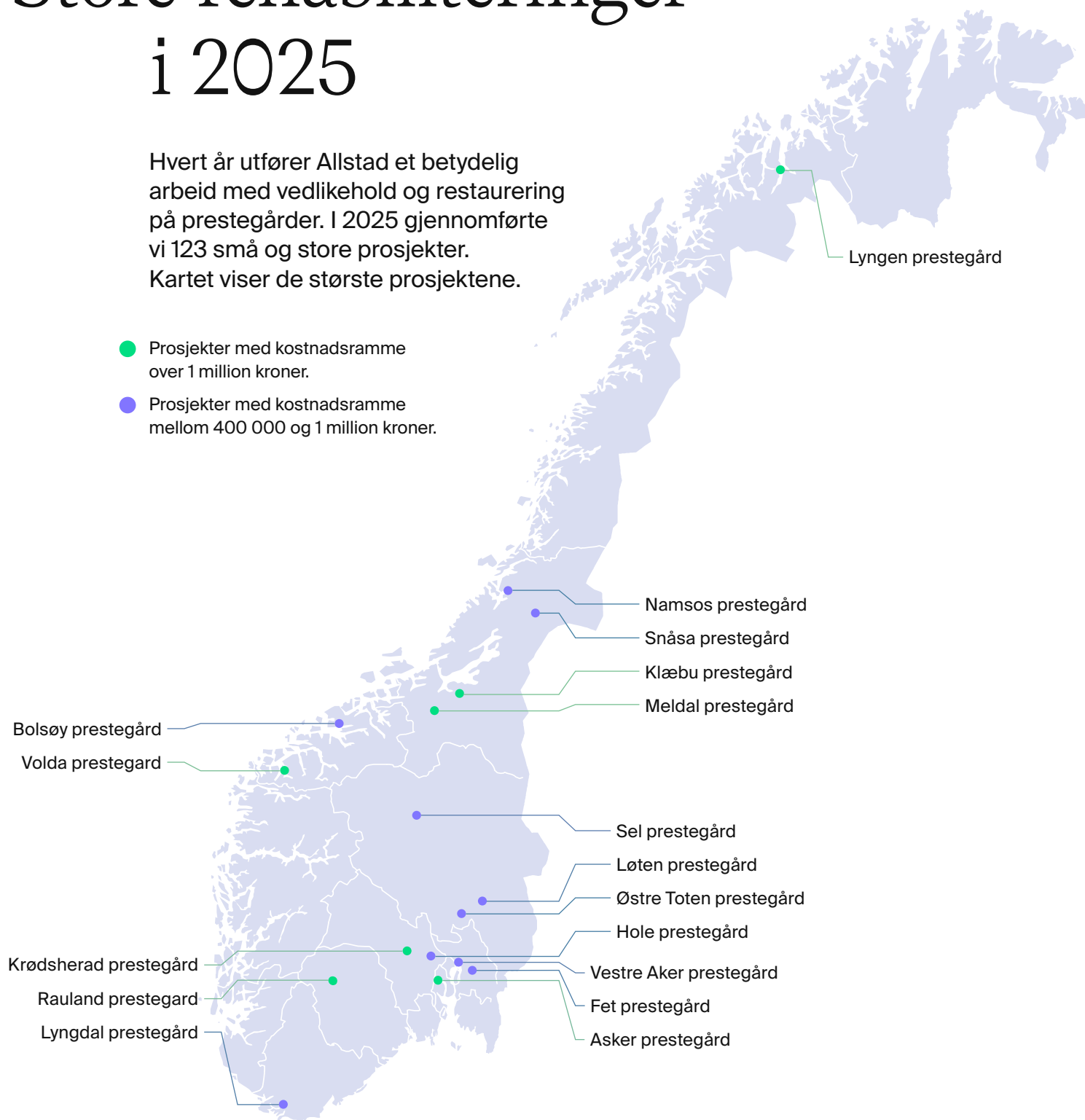
Ledelsen i Norges Jeger- og Fiskerforbund og Allstad arbeider for å få på plass en intensjonsavtale som formaliserer samarbeidet mellom organisasjonene. Med det er løpet lagt for faste møtepunkt og et langsiktig, strukturert videre samarbeid mot felles mål om allmenn nytte og glede av jakt- og fiskeressursene i Allstads utmark.



Store rehabiliteringer i 2025

Hvert år utfører Allstad et betydelig arbeid med vedlikehold og restaurering på prestegårder. I 2025 gjennomførte vi 123 små og store prosjekter. Kartet viser de største prosjektene.

- Prosjekter med kostnadsramme over 1 million kroner.
- Prosjekter med kostnadsramme mellom 400 000 og 1 million kroner.





Volda prestegård

Volda prestegård ligger sentralt i tettstedet og ble oppført i 1818. Vinduer og dører på den fredede bygningen ble restaurert i 2025. Utvendig kledning med råteskader, ble skiftet og huset ble linoljemalt.

Tidligere var hvit maling dyrere enn rød. Den dyreste og synligste hvitmalingen ble lagt på fasaden mot veien og den billigere rødmalingen mot tunet, slik ble det gjort også i 2025. Presteboligen er utleid til Volda kommune som driver møteplass innenfor rus og psykiatri. Foto: Allstad



Rauland prestegård

Rauland er en fjellbygd som ligger 700 meter over havet. Her ligger et klassisk prestegårdstun med prestebolig, forpakterbolig, driftsbygning og stabbur. I 2025 ble forpakterboligen totalrenovert med nye tekniske rom, tilleggsisolering i yttervegger, ny takkonstruksjon med skifertekking, og ny maling innvendig og utvendig. 70 prosent av bygningsmaterialene ble gjenbrukt.

Se egen sak og bilder av ferdig renovert hus i kapittelet om bærekraft.

Prestegården drives som skolegård, som er et undervisningstilbud for elever i grunnskolen, der teoretiske fag er integrert og tilrettelagt gjennom praktiske oppgaver på et gårdsbruk. Foto: Allstad



Østre Toten prestegård

På Østre Toten prestegård har Allstad hatt mange prosjekter på ulike bygninger gjennom flere år. Det aller siste prosjektet har vært å sette i stand kornørka fra 1789. Den laftede bygningen har vært tørkerom for alt korn som presten fikk inn. I antikvarisk sammenheng er dette en verdifull bygningstype som vi sjelden ser bevart i dag. Over halvparten av tømmeret ble skiftet ut for å sette den fredede kornørka tilbake i stand.

I 2025 startet også arbeidet med å sette i stand den gamle middelalderkjelleren som automatisk er fredet. Rehabiliteringen av stabburet og klokketårnet begynner i 2026, og med det vil Allstad ha gjennomført en total rehabilitering av en av de største og mest spennende prestegårder i sitt eierskap. Foto: Allstad

Bærekraft

Bærekraft og ansvarlighet er viktige premisser for å kunne skape verdier over tid.

Grunnlag for utarbeidelse av rapport

I 2025 ble det innført forenklede krav til bærekraftsrapportering i EU og Norge. Disse endringene gjorde at Allstad ikke lenger er underlagt kravene i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) for regnskapsåret 2025.

Allstad har valgt å benytte struktur og utvalgte krav i CSRD som grunnlag for arbeidet med denne rapporten. Den dekker våre mest vesentlige miljømessige, sosiale og styringsmessige bærekraftstemaer. Disse er klima, biologisk mangfold og økosystemer, arbeidere i verdikjeden, berørte lokalsamfunn og forretningsetikk. I beskrivelsen av disse har vi sett hen til rapporteringsstandardene European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Rapporten inneholder informasjon om arbeidet som er gjort i 2025 og mål for arbeidet fremover.

Forretningsområdene eiendom, prestegård og kapitalforvaltning, samt datterselskaper og prosjektselskaper hvor Allstad har operasjonell kontroll, er omfattet av Allstads egen virksomhet for 2025.

Forretningsområdet energi er inkludert som en del av Allstads verdikjede, på samme måte som andre felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Det samsvarer med måten datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er behandlet i det finansielle årsregnskapet for Allstad.



Friluftsliv for alle:
På ski om vinteren og til fots
om sommeren.
Nordmarkskapellet i Oslo er
et populært turmål og står
på Allstad-grunn.
Foto: Allstad.



Styring av bærekraft

Allstad er eid av staten ved Nærings- og fiskeridepartementet. Eierskapsmeldingen (Stortingsmelding 6 2022–2023: *Et grønnere og mer aktivt statlig eierskap*) tydeliggjør eiers forventninger knyttet til bærekraft. Disse er et viktig utgangspunkt for bærekraftsarbeidet i Allstad. I tillegg baserer vi arbeidet på internasjonalt anerkjente rammeverk og standarder, krav og forventninger fra andre interessenter som lokalsamfunn, ansatte, grunneiere, leverandører, samarbeidspartnere, interesseorganisasjoner, entreprenører og bank- og forsikringsinstitusjoner.

Allstad har de siste årene forbedret styringen av bærekraftsarbeidet. Det har blant annet resultert i etablering og revidering av styrende dokumenter som policy, etiske retningslinjer og andre retningslinjer. Disse ligger på Allstads nettsider. De viktigste er:

- Etiske retningslinjer
- Etiske retningslinjer for leverandører
- Bærekraftspolicy
- Policy for innkjøp
- Bærekraftsstrategi for eiendomsutvikling
- Rutiner for arealbruk

Arbeidet med å implementere disse i de ulike fagområdenes arbeidsrutiner og malverk pågår fortsatt.

For å heve kompetanse og dele erfaringer, deltar Allstad i nettverk og samarbeid med eksterne kompetansemiljøer. Vi er medlem av Etisk Handel Norge, Grønn byggallianse, Nettverk for ombrukssentraler og FNs prinsipper for ansvarlige investeringer. I tillegg er vi fagpartner med miljøstiftelsen Zero og samarbeidsparter med Skolegårdsentralen.

Vi deltar i også i relevante fagprosjekter. I 2026 skal vi inngå i referansegruppen i et prosjekt ledet av Akershus, Østfold, Vestland og Rogaland fylkeskommuner om å utvikle kartmetodikk for å skille grå arealer egnet for transformasjon fra arealer egnet for naturrestaurering. Allstad skal også inngå i referansegruppen i et omsøkt forskningssenter for bærekraftig arealbruk (CeCAM), ledet av Universitetet i Bergen.

Bærekraftsarbeidet ledes av Allstads leder for bærekraft, i tett samarbeid med relevante fagmiljøer i organisasjonen. Det er fagavdelingene som følger opp håndteringen av de vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene, mens konsernledelsen har det overordnede ansvaret.

Allstad er underlagt krav i åpenhetsloven. Vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger er beskrevet i denne rapportens kapittel om arbeidstakere i verdikjeden. Redegjørelsene etter åpenhetsloven og aktivitets- og redegjørelsesplikten finnes på allstad.no.

Vesentlige bærekraftstemaer for Allstad

Allstad gjennomførte i 2024 en dobbelt vesentlighetsanalyse i henhold til retningslinjene i ESRS 1 under CSRD. Analysen ble gjennomført med bistand fra ekstern fagkompetanse. Gjennom arbeidet identifiserte Allstad sin påvirkning på miljø, mennesker og samfunn samt finansielle risikoer og muligheter som virksomheten er utsatt for.

I 2025 ble analysen revidert. Formålet var blant annet å bedre gjenspeile Allstads styrende dokumenter, prosesser og rutiner, som ble etablert og/eller revidert i 2024 og 2025. Dette arbeidet var en viktig del av å systematisere bær

kraftsarbeidet og koble det tydeligere til forventningene i Eierskapsmeldingen og internasjonalt anerkjente rammeverk.

Dette ledet fram til følgende oversikt over påvirkning, muligheter og risikoer (IRO), som er diskutert og besluttet av konsernledergruppen. Disse skal prioriteres i konsernstrategi, risikostyring og styrende dokumenter.

I tabellen er positiv påvirkning markert med grønt, mens negativ påvirkning er markert i rødt. Risiko og muligheter er markert med gult.

Tabell 1: Allstads påvirkning, risiko og muligheter knyttet til de fem vesentlige bærekraftstemaene

ESRS	Aktivetsbeskrivelse	IRO	Verdikjedeplassering	Tidshorisont
E1 Klimaendringer	Redusere klimagassutslipp gjennom BREEAM-bygg, redusert materialbruk og bevaring av karbonrik natur.	Påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Medium og langsiktig
	Utslipp fra skogforvaltning og arealbruksendringer i Allstads prosjekter.	Påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Alle
	Indirekte utslipp fra verdipapirinvesteringer, innkjøp av varer og tjenester til bygg- og eiendomsprosjekter, og arealbruksendringer på utleide arealer.	Påvirkning	Egne operasjoner og nedstrøms	Alle
	Energieffektivisering i nye og eksisterende bygg- og eiendomsprosjekter.	Påvirkning	Egne opreasjoner og nedstrøms	Kortsiktig og medium
	Økt behov for fornybar energi kan gi markedsmuligheter for tilknyttede selskap innen småkraft og solkraft.	Mulighet	Nedstrøms	Medium og langsiktig
	Klimaendringer kan gi skade på produktiv skog, føre til mindre karbonlagring og mindre inntekter fra skogforvaltning.	Risiko	Egne operasjoner	Alle
	Klimaendringer og ekstremvær kan gi økte kostnader til vedlikehold og reparasjon av bygninger, infrastruktur og eiendomme.r	Risiko	Egne operasjoner og nedstrøms	Alle

ESRS	Aktivitetsbeskrivelse	IRO	Verdikjede plassering	Tidshorisont
E4 Biologisk mangfold og økosystemer	Rutiner for arealbruk i egne operasjoner og tredjeparter, bidrar til å lokalisere inngrep og prosjekter utenfor naturverdier angitt av nasjonale miljømyndigheter.	Påvirkning	Egne operasjoner og oppstrøms	Alle
	Arealbruksendringer, habitatfragmentering og forringelse av økosystemer ved forvaltning av eiendom, skog og naturressurser, samt eiendomssalg.	Påvirkning	Egne operasjoner	Kortsiktig
	Naturrestaurering, forlenget levetid på skog og diversifisert skogplanting kan forbedre tilstanden på naturverdier, økosystemer og gir økonomiske muligheter.	Mulighet	Egne operasjoner	Alle
	Tap av biologisk mangfold kan forringe økosystemtjenester, som kultur - og rekreasjon, karbonlagring, jordfruktbarhet, og påvirke Allstads virksomhet og lokalsamfunn.	Risiko	Alle	Alle
	Mangelfull kartlegging og datagrunnlag for natur kan gi utilsiktede konsekvenser for naturmangfold i skogforvaltning, eiendomsutvikling og andre tiltak.	Risiko	Alle	Alle
	Fremtidige skjerpede krav til bevaring og vern av natur kan gi begrenset tilgang til utviklingsareal og skogforvaltning.	Risiko	Egne operasjoner og nedstrøms	Kortsiktig og medium
S2 Ansatte i verdikjeden	Ansvarlig innkjøpspraksis som bidrar til anstendige arbeidsforhold i verdikjeden.	Påvirkning	Oppstrøms	Alle
	Ansatte i leverandørkjeder er utsatt for manglende respekt for og brudd på sine menneske- og arbeidstakerrettigheter.	Risiko	Oppstrøms	Alle
	HMS-risiko for ansatte i verdikjeden.	Risiko	Oppstrøms og nedstrøms	Alle
S3 Berørte lokalsamfunn	Ta vare på og videreutvikle fredete og verneverdige kulturminner som bidrag til bevaring av kulturarv, lokalt engasjement og utvikling av lokalsamfunn.	Påvirkning	Alle	Medium og langsiktig
	Stimulere til ny bruk av prestegårder og inngå avtaler med aktører som har som samfunnsnyttige formål.	Påvirkning	Egne operasjoner	Medium og langsiktig
	Sikre allmenheten og lokalsamfunn tilgang til arealer, friluftsliv, jakt og fiske.	Påvirkning	Nedstrøms	Alle
	Interessekonflikter med lokalsamfunn ved utbygging av kraftanlegg, eiendomsutvikling og arealforvaltning.	Risiko	Egne operasjoner	Alle
G1 Selskapsstyring	Mangelfull leverandørstyring- og oppfølging som ikke ivaretar ansvarlig praksis i leverandørkjeden.	Risiko	Oppstrøms	Alle
	Mangelfull etterlevelse av nasjonale og lokale reguleringer og forventninger knyttet til arealbruk kan skade omdømme og medføre økonomiske konsekvenser.	Risiko	Alle	Alle



Solnedgang på Hvaler i Østfold. Foto: Allstad

Allstads strategi

Allstads strategi beskriver hvordan konsernet skal innfri statens mål om høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer for den kommersielle og største delen av virksomheten, samt bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning av tilfredsstillende kvalitet for kulturhistorisk verdifulle bygg, eiendommer og landbrukseieendommer. Sistnevnte knytter seg i stor grad til det vesentlige bærekraftstemaet *berørte lokalsamfunn*.

Strategiske prioriteringer er blant annet å fortsatt sikre allmennheten tilgang til jakt og fiske, og ivareta friluftslivsinteresser, samt utvikle konsepter for ny bruk av prestegårder som skaper verdi for lokalsamfunn. Typiske eksempler på

slike konsepter er omsorgsboliger, skolegårder og samarbeid med NIBIO om forskning på matvareproduksjon.

De overordnede bærekraftsmålene er å redusere klimautslipp i tråd med Parisavtalen, bevare natur- og kulturverdier på eiendomsmassen og sikre anstendige arbeidsforhold i virksomheten og verdikjeden.

For å unngå eller minimere negativ påvirkning vurderer Allstad tidlig hvordan utbyggingsprosjekter og andre tiltak påvirker mennesker, natur- og kulturverdier. Dette er strategisk viktig for å redusere økonomisk risiko og styrke forankring og omdømme i berørte lokalsamfunn.

Miljø og klima

I denne seksjonen rapporterer Allstad på de to vesentlige temaene klimaendringer og biologisk mangfold og økosystemer.

Klimaendringer

For å innfri målet om å skape verdier over tid, er det en forutsetning for Allstad å bidra til å bremse klimaendringer gjennom arbeid med klimagassreduksjoner og samtidig tilpasse oss klimaendringer.

I dette kapittelet beskriver vi Allstads klimarelaterte risiko og muligheter, status på klimamål, tiltak og indikatorer, vårt arbeid med tilpasning til klimaendringer, samt et oppdatert klimagassregnskap for 2025.

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstad påvirker klimaendringene gjennom klimagassutslipp. De største utslippene kommer fra skogforvaltningen og verdipapirinvesteringene. I 2025 utgjorde disse utslippskildene henholdsvis 40 og 30 prosent av Allstads samlede klimagassutslipp.

Utslippene fra skogforvaltningen stammer i hovedsak fra arealbruksendringen ved hogst, men også maskinbruk og transport. Skogforvaltningen bidrar også positivt gjennom økt karbonopptak som følge av årlig tilvekst i skogen. I 2025 ble karbonopptaket beregnet til å være større enn klimautslippet fra hogst.

Aktivitetene knyttet til utvikling, drift, vedlikehold og utleie av bygg og eiendommer, bidrar til klimautslipp gjennom blant

annet energibruk, materialbruk og arealbruksendringer. Allstad gjennomfører tiltak for å redusere disse utslippene gjennom blant annet klimakrav til materialbruk, energibruk og kriterier for tomtevalg.

Fremover vil et mer uforutsigbart og varmere klima, samt økende ekstremvær og nedbørsmengder, øke risikoen for skader på skog, bygninger, infrastruktur og eiendommer. Det vil gi økte kostnader til reparasjoner samt økt behov for klimatilpasningstiltak. Det kan eksempelvis være å flytte veier og infrastruktur til mindre utsatte områder, og flomsikring og overvannshåndtering i både nye og eksisterende bygninger og eiendommer. Risikoen vurderes som høyest for skader, råte og skadedyr på eldre prestegårder og for sykdom og skadedyr i skog. Dette kan gi økonomiske konsekvenser i form av vedlikeholdskostnader og potensielt redusert produktiv skog.

I tillegg til fysisk klimarisiko, må Allstad håndtere regulatoriske endringer, markeds- og teknologiske endringer og skjerpede krav. Nye regulatoriske krav relatert til arealbruk, energieffektivitet, ressursbruk og reduksjon av klima-

gassutslipp kan blant annet føre til at vi må endre vår drift innen eiendomsutvikling og skogbruk. Dette kan resultere i økte kostnader og gi fordyrende prosjekter. Økt behov for fornybar energi gir Allstad markedsmuligheter gjennom de felleskontrollerte selskapene Clemens Kraft og Geisli Energi.

Styrende dokumenter og retningslinjer

Disse styrende dokumentene beskriver hvordan Allstad skal bidra til klimagassreduksjoner og tilpasning til klimendringer:

- Bærekraftspolicy
- Policy for innkjøp
- Bærekraftsstrategi for eiendomsutvikling
- Rutiner for arealbruk
- Retningslinjer for forvaltning av Allstads skoger

Mål og tiltak for klimagassreduksjoner

Allstad har mål om å redusere klimautslipp i tråd med målene i Parisavtalen. For 2050 er målet netto-null utslipp fra scope 1, 2 og 3. For 2030 er målene:

- Netto-null utslipp fra scope 1 og 2, inkludert karbonopp- tak i skog
- 30 prosent reduksjon i scope 3 (eks. verdipapirinvesteringer) sammenlignet med 2024¹.

I tillegg har Allstad mål for utvalgte forretningsområder:

- For næringsbygg og boligutvikling skal Allstad ha 30 prosent reduserte klimagassutslipp fra materialbruk
- I store rehabiliteringsprosjekter skal ombruksgraden av vesentlige materialgrupper være 70 prosent

¹ Basisår er endret til 2024 siden 2023-regnskapet ved en inkurie, ikke omfattet hele Allstads virksomhet.



EKSTREMVÆR: En lokal tornado resulterte i at trær fikk røttene dratt opp på mindre skogsområder ved Hobøl prestegård i 2025. Skadede trær ble ryddet, med unntak av noen hvor røttene sannsynligvis får feste igjen med tiden. Foto: Allstad.

- Unngå inngrep i myr og våtmark på Allstads eiendomsmasse
- Starte restaurering av minst ett myrområde i 2026
- Øke karbonlagring i skog ved å utstede karbonkreditter

Allstad vil i 2026 gjennomføre en omlegging av kapitalforvaltningen. Det vil ikke etableres klimamål for denne delen av virksomheten.

For å innfri målene gjennomfører vi flere tiltak.

For å redusere klimagassutslipp fra arealbruksendringer, har Allstad inkludert karbonrike naturtyper i rutinene for arealbruk. Det innebærer at alle prosjekter og tiltak skal gjennomføres i tråd med prinsippene i tiltakshierarkiet, som betyr å unngå, begrense, restaurere og kompensere vesentlig naturskade, inkludert karbonintensive naturtyper som myr og våtmark.

Allstad gjennomfører flere tiltak for å øke karbonopptaket i skogen vi eier. Etter hogst av produktiv skog, planter vi nye trær eller sørger for naturlig foryngelse i tråd med prinsippene i norsk PEFC skogstandard (Programme for the Endorsement of Forest Certification). Med bistand fra en ekstern rådgiver er Allstad i ferd med å ferdigstille en kartlegging av skogområder som er relevante for frivillig vern, karbonkreditter og myrrestaurering. Per januar 2026 gjenstår om lag 30 prosent av skogområdene. Allstad er i dialog med miljømyndigheter og leverandører av karbonkreditter, med mål om å starte opp ila 2026.

For utvikling av næringsbygg, eiendommer og andre byggeprosjekter er det etablert en egen strategi med mål og tiltak innen reduksjon av energi-, material- og ressursbruk, klimaavtrykk, klimatilpasning og sertifisering. Det er etablert miljøprogrammer og miljøoppfølgingsplaner tilpasset de ulike typene boligprosjekter. Alle prosjekter har mål om 30 prosent klimagassreduksjon fra materialbruk sammenlignet med referansebygg.

Allstad har en ambisjon om at alle næringsprosjekter skal BREEAM-sertifiseres. Dette er implementert i utviklingen av næringseiendommen Oslo Hospital, som ferdigstilles i 2026. Prosjektet omfatter rehabilitering av eksisterende bygg og utviklingen av nybygg. Ambisjonen er å oppnå en BREEAM Very Good-sertifisering for nybygget og en BREEAM In- Use-sertifisering for eksisterende bygninger. Nybygget får energimerke A, mens den rehabiliterte bygningen får energimerke B.

I vedlikehold og rehabilitering av prestegårdene gjennomfører vi energieffektiviserings tiltak og det vurderes installasjon av lokale energikilder. Det gjennomføres ombrukskartlegginger og stilles krav til utførende entreprenør om hvilke materialer som skal

Tabell 2: Klimaregnskap

Tall oppgitt i tonn CO₂-ekvivalenter

Utslippskategori	2025	2024	2023
Scope 1			
Uttak av forvaltet skog	58 757	51 475	52 175
Sum scope 1	58 757	51 475	52 175
Scope 2			
Elektrisitetsforbruk	30	36	63
Sum scope 2	30	36	63
Scope 3			
Kjøp av varer og tjenester	6 604	5 173	7 183
Kapitalvarer	6 120	5 127	1 887
Drivstoff og energirelaterte aktiviteter	0	0	0
Oppstrøms transport og distribusjon	281	281	331
Avfall fra driften	263	224	268
Forretningsreiser	178	86	69
Ansattes pendling	20	20	43
Oppstøms leide eiendeler	164	71	9
Prosessering av solgte produkter	7 341	6 866	6 789
Nedstrøms utleide eiendeler	14 331	13 812	4 478
Investeringer	52 114	44 929	55 858
Sum scope 3	87 416	76 589	76 914
Totalt utslipp	146 203	128 101	129 152

gjenbrukes i prosjektet eller lagres til bruk i andre prosjekter.

Gjennom arbeidet med klimagassreduksjoner og klimatilpasning bidrar Allstad til FNs bærekraftsmål 13: Stoppe klimaendringene.

Gjennom investeringer i fornybar energi og gjennom de felleskontrollerte selskapene Clemens Kraft og Geisli Energi hensyntas både energietterspørsel og utslippskutt. Det bidrar til FNs bærekraftsmål 7: Ren energi til alle.

Tilpasning til klimaendringer

Allstad eier og forvalter eiendom over hele landet og skal skape verdier over tid. Det gjør det nødvendig å tilpasse seg et mer uforutsigbart, varmere og våtere klima samt hyppigere ekstremvær framover.

I utvikling av eiendom og bygg benytter Allstad kartverktøy for å identifisere eiendommer som er i risikosoner for blant annet ras og flom. Dette gjøres i tidlig fase, hvor også eventuelle naturverdier og andre tema på miljømyndighetenes innsigelsesrundskriv T-2/16 kartlegges på den aktuelle eiendommen. Denne praksisen bidrar til å både identifisere miljø- og klimarisiko, samt redusere risiko for forsinkelser og endringer som følge av innsigelser i et eventuelt utviklingsprosjekt.

Klimaendringer som økende nedbørsmengder og perioder med ekstrem varme eller kulde, øker risikoen for råte, frostskafer og skadedyr på eldre bygninger. Når vi skal rehabilitere våre eldre prestegårder, gjennomføres derfor omfattende kartlegging i planleggingsfasen for å avdekke skader og kartlegge det reelle behovet for reparasjoner. En grundigere kartlegging reduserer uforutsette kostnader og forsinkelser senere i prosjektet, men øker de samlede vedlikeholdskostnadene.

Skogen påvirkes også av klimaendringer som frost, tørke og ekstremvær. Dette kan ha negative konsekvenser for økosystemer og karbonlagring samt økonomien i Allstad. Vi har mye ensartet granskog i den produktive skogen, som



BREEAM PÅ NYTT OG GAMMELT: I prosjektet Oslo Hospital skal både rehabilitering og nybygget Breeam-sertifiseres. Foto: Allstad

er særlig sårbar for tørke, hetebølger og skadedyr. For å få en mer mangfoldig og robust skog, planter derfor Allstad mer og mer furu i blanding med gran hvor voksestedene er tilpasset furuforyngelse. Videre spares oppslag av løvtrær ved naturlig foryngelse. Ved et større innslag av furu og løvtrær tåler skogen bedre tørke og blir mindre utsatt for barkebilleangrep.

Risikoen for skadedyr har endret måten Allstad gjennomfører skogplanting. Ofte utsettes nyplanting til rundt tre år etter hogst for å redusere risikoen for gransnutebilleangrep. Disse billene angriper nyplantede trær og trekkes mot hogsfelt på grunn av lukten av stubber og hogstavfall. I veldig produktiv skog gjennomføres flekkmarkberedning og planting i disse områdene. Dette reduserer også risikoen for billeangrep. I tillegg beskyttes plantestenglene med voks mot næringsgnag.

Rutinene er angitt i Allstads retningslinjer for skogforvaltningen og i kontraktskrav. Kravene følges opp av Allstads skogsjef og ti lokale skogforvaltere.

Allstad deltar i ulike bransjeinitiativ og prosjekter som jobber for å gjøre skogen mer motstandsdyktig mot klimaendringer. Dette er blant annet en kontaktgruppe for skogsjefer i Norge og Sverige og forskningssamarbeid med NIBIO om treslagssammenligning, planteavstand, plukkhogst og tynningsstudier.

Klimaregnskap 2025

De samlede utslippene fra Allstad har økt i 2025 sammenlignet med foregående år. Hovedårsakene er økt tømmerhogst og økte utslipp fra verdipapirfondene Allstad er investert i.

Utslippene for 2024 er justert opp fra 113 597 tonn CO₂e til 128 101 tonn CO₂e. Hovedårsaken er en korrigeret feil i dataunderlag for mengde tømmer og virke, samt endringer i det finansielle årsregnskapet i ettertid av etableringen av klimaregnskapet.

Klimaregnskapet er utarbeidet i tråd med retningslinjene og metodikken gitt av Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen). Allstad rapporterer i henhold til prinsippene om operasjonell kontroll. Det innebærer at felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er inkludert som investeringer basert på eierandel, herunder Clemens Kraft og prosjektselskaper innen eiendomsutvikling.

Allstad etablerer klimaregnskapet i et digitalt system og jobber kontinuerlig med å forbedre kvaliteten på aktivitetsdata. I klimaregnskapet for 2024 ble det lagt til flere utslippskilder og gjort metodeendringer, som endring av utslippsfaktorer og rekategorisering av utslippskilder. I klimaregnskapet for 2025 er dataunderlaget for direkte utslipp fra skogforvaltningen hentet rett fra det finansielle regnskapssystemet over i systemet for klimagassregnskap. Utslippet er beregnet basert på antall kubikkmeter tømmer og trevirke fordelt på ulike treslag. Tidligere er dette utslippet estimert manuelt, noe som gir en større usikkerhet i utslippstallet. 2024-utslippet for denne kategorien er justert opp fra 43 595 tonn CO₂e til 51 475 tonn CO₂e, da ikke hele dataunderlaget var blitt inkludert i 2024-regnskapet.

Mengden hogd tømmer brukes også som dataunderlag i utslippskilden *prosessering av solgte produkter*, og denne utslippskategorien er også justert opp i 2024-regnskapet.

Utslippskategorien *investeringer* omfatter utslippene fra Allstads verdipapirinvesteringer. Dette utslippstallet er estimert av eksternt rådgiver Grieg Investor. I 2025 var 73 prosent av verdipapirinvesteringene inkludert i klimaregn-

skapet. Tilsvarende andel i 2024 og 2023 var henholdsvis 75 prosent og 59 prosent. Investeringer i eiendom, infrastruktur og pengemarkedsfond er ikke inkludert i klimaregnskapet på grunn av manglende data og/eller aktiviteter uten klimautslipp.

Utslippsintensiteten i verdipapirinvesteringene har økt med 4 tonn CO₂e/MNOK investert i 2025 sammenlignet med 2024. Det skyldes endringer i porteføljen av fond.

- 2025: 27 tonn CO₂e/investert MNOK
- 2024: 23 tonn CO₂e/investert MNOK
- 2023: 28 tonn CO₂e/investert MNOK

Konsernets klimaregnskap er hovedsakelig basert på finansielle data, supplert med aktivitetsdata der det har vært tilgjengelig. Det er benyttet primærdata for å estimere hele eller deler av utslippskategoriene uttak av forvaltet skog, ansattes pendling, bearbeiding av solgte produkter, nedstrøms utleide eiendeler og investeringer. Det er et mål å øke andelen aktivitetsdata, særlig fra utbyggingsaktiviteter og innkjøp av varer og tjenester, for å redusere usikkerheten i klimaregnskapet. Utslipp i kategorien nedstrøms utleide eiendeler, omfatter utslipp fra landbrukseiendommer, forpaktningsbruk og utleide eiendommer til utvinning av grus, pukk og mineraler. Utslippene er beregnet basert på melkekvoter, rapportert uttak av grus, pukk og mineraler, samt antall dekar innmarksbeite, fulldyrket og overflatedyrket areal.

I henhold til GHG-protokollen og rapporteringskriteriene for karbonbinding i ESRS E1 er karbonbinding fra tilvekst av skog ikke inkludert i scope 1 i Allstads konsoliderte klimaregnskap. For 2025 er karbonopptaket estimert til å være 79.411 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette er estimert basert på antall dekar produktiv skog og beregninger for tilvekst. I 2024 var tilsvarende tall 79.955 tonn CO₂-ekvivalenter.

Sluttbehandling av konsernets solgte tømmer anses å være relevant, men er ikke beregnet for rapporteringsåret 2025, grunnet manglende innsikt i hvordan produktets sluttbehandling gjennomføres.

Nytt liv med gamle materialer

I 2025 ble forpakterboligen på Rauland prestegård i Vinje kommune ferdig rehabilitert. En systematisk tilnærming til gjenbruk gjennom alle prosjektfasene gjorde at hele 70,9 prosent av materialene ble ombrukt i prosjektet.

Forpakterboligen ved Rauland prestegård i Vinje. Foto: Allstad





Fortid møter fremtid: Historiske farger og laftetømmer i veggene fremhever det historiske ved huset samtidig som det har gjennomgått en full modernisering. Foto: Allstad.

Tidlig i prosjektet gjennomførte Allstad en kartlegging av eksisterende bygg og potensialet for ombruk. Basert på dette vurderte vi hvilke bygningsdeler og materialer som kunne brukes om igjen i prosjektet, hvilke som kunne lagres og brukes igjen i andre byggeprosjekter, hvilke materialer som måtte gjenvinnes og hvilke nye materialer som måtte kjøpes inn.

Resultatene ble brukt til å definere krav og kriterier til entreprenør, rutiner for ombruk og avfallshåndtering, logistikkplan for mellomlagring, samt prosjektmål:

- Mål for ombruksgrad: 70 prosent, resultat: 70,9 prosent. Mål for sorteringsgrad av avfall: minimum 90 prosent, resultat: 100 prosent.
- Avfallsmengde: 27,1 kg avfall/m²

Alle vinduer og dører, samt store deler av gulv, tak, bærende konstruksjoner, ytter- og innervegger ble merket, demontert, behandlet og brukt om igjen i bygget. I tillegg ble skifer til taket hentet fra andre prestegårder, hvor det var lagret, og lagt mellom skifer som kunne brukes på Rauland.

Materialer og inventar som ikke kunne gjenbrukes på Rauland, ble brukt i andre byggeprosjekter eller lagret til senere bruk. Det gjaldt blant annet betong, som ble benyttet som fyllmasse i et annet prosjekt, samt kjøkkeninnredning, badeservant og annet inventar, som ble lagret til senere bruk.

En oversikt over ombruksmaterialer er lagret i et digitalt system for å holde oversikt over hva som kan brukes i andre byggeprosjekter senere.

Det som måtte kjøpes av nye materialer ble valgt ut og montert på en slik måte at det enkelt kan demonteres og brukes igjen i fremtiden.

Ved å redusere innkjøpet av nye materialer ble prosjektkostnadene redusert. Samtidig krever omfattende ombruk flere arbeidstimer til demontering og behandling av materialer.

Samlet sett ble prosjektkostnadene noe mindre sammenlignet med et referanseprosjekt uten ombruksfokus. Fremover er målet å oppnå tilsvarende ombruksgrad, sorteringsgrad og avfallsmengde på større rehabiliteringsprosjekter.

Bygget er nå vertskapsbolig for paret som drifter Vinje Skulegard, et praktisk, alternativt undervisningstilbud for elever i Vinje kommune.

Biologisk mangfold og økosystemer

Allstad eier eiendom over hele landet. Det er et grunnlag for verdiskaping, samtidig som arealene må forvaltes på en måte som hindrer tap av viktig naturmangfold.

I dette kapittelet beskriver vi risiko og muligheter, status på mål og tiltak, relevante styrende dokumenter samt et oppdatert areal-, skog- og naturregnskap.

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstads aktiviteter påvirker biologisk mangfold, økosystemer og friluftslivinteresser direkte og indirekte. Direkte påvirkning skjer gjennom hogst av produktiv skog, egne eiendomsprosjekter og gjennom å gi tillatelser til tiltak på Allstads arealer.

Indirekte påvirker Allstad natur ved salg og utleie av tomter til næring, kommuner, boligutbyggere og privatpersoner. Deler av det utleide arealet brukes til jordbruk, uttak av grus og mineraler, samt jakt og fiske. Sistnevnte er omtalt i kapittelet berørte lokalsamfunn på side 46.

Det er sannsynlig at krav til bevaring og vern av naturmangfold og arter vil skjerpes fremover. Det kan begrense tilgangen til utviklingsareal og skogarealer og innebærer en finansiell risiko for Allstad. Allerede i dag kan mangelfulle naturkartlegginger i skog og aktuelle arealer for prosjekter og tiltak gi uforutsette merkostnader, lokal motstand eller utsettelse av arbeidet. I tillegg utgjør tap av naturlige habitater og overbelastning på økosystemer en finansiell risiko i seg selv ved at inntektsgrunnlaget, eksempelvis omfanget av produktiv skog og kommersiell verdi på eiendommer, kan reduseres. Ved å ligge i forkant av de regulatoriske endringene og storsamfunnets forventninger, har Allstad strategiske muligheter. Det krever gode rutiner for naturkartlegginger og rutiner for bevaring av naturverdier.

Styrende dokumenter og retningslinjer

Disse styrende dokumentene beskriver hvordan Allstad skal bevare biologisk mangfold og økosystemer og jobbe for netto null tap av viktige naturverdier:

- Etske retningslinjer
- Etske retningslinjer for leverandører
- Allstads bærekraftspolicy
- Bærekraftsstrategi for eiendomsutvikling
- Rutiner for arealbruk
- Retningslinjer for forvaltning av Allstads skoger

I Allstads bærekraftspolicy og rutiner for arealbruk er det angitt at Allstad skal legge tiltakshierarkiet til grunn i alle prosjekter og tiltak. Det innebærer at skade på vesentlig naturverdier skal unngås, begrenses, istandsettes og kompenseres. Rutinene gjelder alle tiltak på Allstads eiendommer, også for tiltak med ekstern tiltakshaver. Rutinene er også utarbeidet basert på funn i naturrisikoanalysen, som ble gjennomført i tråd med TNFD-rammeverket i 2024.

Å arbeide i tråd med tiltakshierarkiet krever naturkartlegging av aktuelle arealer gjennom kartdatabaser og/eller undersøkelser i felt. En første kartlegging gjøres med ulike kartdata fra Naturbase, Allstads egen kartdatabase og offentlige kartgrunnlag fra Geonorge. Vi laster ned kartdata fra offentlige karttjenester som blant annet NIBIO, SSB og Miljødirektoratet.

Mål og tiltak for biologisk mangfold og økosystemer

Allstad har som overordnet mål å bevare biologisk mangfold og økosystemer og jobbe for null netto tap av naturverdi. For 2030 er målene:

- Bruke og dokumentere bruken av tiltakshierarkiet i alle prosjekter og tiltak på Allstads eiendommer
- Bidra til å forbedre forholdene for biologisk mangfold gjennom bruk av frivillig vern og naturrestaurering



Norge i blått og grønt: Allstadskog i Sogn. Foto: Allstad

I 2025 har Allstads rutiner for arealbruk blitt implementert i eksisterende rutiner for utvikling av eiendom og behandling av søknader fra tredjeparter om arealbruk. I tidligfase benyttes kartverktøy til å identifisere definerte naturtyper og naturverdier på Allstads arealer, som skal unngås. Disse samsvarer med naturverdiene på miljømyndighetenes innsigelsesrundskriv T-2/16. Ved mangelfull eller utdatert registrering gjennomføres naturkartlegging i felt.

Hovedprinsippene i rutinene er at allerede utbygde eller påvirkede arealer skal prioriteres, oppsplitting av sammenhengende arealer skal unngås, og nye tiltak skal plasseres nær eksisterende inngrep. Allstad skal unngå inngrep i områder med høy naturverdi, arealtype urskog og karbonrik natur som våtmark, myr og tareskog, samt fulldyrket mark. Dersom det ikke er mulig å unngå inngrep, beskriver rutinene hvordan påvirkning på vesentlig naturverdi kan begren-

ses, restaureres og kompenseres. Denne informasjonen brukes som grunnlag for å kunne bevare naturverdier og redusere risikoen for kostbare endringer senere i prosjekter.

Rutinene har resultert i at flere prosjekter i egen regi og fra tredjeparter har blitt flyttet eller stanset i tidligfase. Søknader om å legge kabler og rør gjennom dyrket mark og myrområder, har gjennom dialog med ekstern tiltakshaver, blitt flyttet og lagt langs vei isteden. Egne prosjekter har blitt vurdert til å ha for høy risiko for både vesentlig naturskade og innsigelser fra miljømyndigheter til å videreføres. Allstad behandler flere tusen søknader om arealbruk årlig, noe som gjør det krevende å dokumentere bruken av Allstads rutiner for arealbruk og tiltakshierarkiet. Målet er at vi skal etablere prosedyre for å dokumentere bruken av rutinene innen 2030.

Allstad etterlever norsk PEFC Skogstandard i skogforvaltningen. Dette gir føringer for blant annet nyplanting på hogstfelt. Tabell 3 viser informasjon om skogen vi eier og blant annet omfang på hogst, plantet skog og områder med naturlig foryngelse i 2024 og 2025. Skogregnskapet er basert på offentlig tilgjengelige kartdata, Allstads egne kartdata og Allma. Sistnevnte omfatter skogdata, men ikke for alle eiendommene vi eier. Derfor er antall dekar med produktiv skog estimert basert på underlag fra Allma og Allstads eiendomsportefølje.

Vernet skog i skogregnskapet er skog som inngår i verneområder. Allstad har imidlertid flere skogområder som er i prosess for frivillig vern og vil tilby flere slike områder til vernemyndighetene i 2026.

For å redusere risiko for feilhogst og skade på naturverdier, kulturminner og restriksjonssoner, bruker skogsentreprenører digitale kart hvor disse verdiene er markert. I kartene er bufferzoner mellom naturverdier og produktiv skog markert som naturverdier som skal unngås. I 2025 er det meldt ett tilfelle av feilhogst i et naturreservat. Årsaken var avvik mellom grensemarkering i digitalt kart og fysisk grensemarkering. Allstads skogsjef varslet Statsforvalteren via tømmerkjøper. Allstad er i dialog med Statsforvalteren om å kompensere for feilhogsten ved å utvide naturreservatet inn på Allstads grunn.

I 2025 har NORSKOG på oppdrag fra Allstad startet en kartlegging av Allstads arealer som er relevante for frivillig skogvern, naturrestaurering og salg av karbonkreditter. Ved utgangen av året er relevante arealer i hele landet kartlagt fylkesvis, med unntak av Oslo, Akershus, Trøndelag, Agder og Møre og Romsdal. Kartleggingen vil være ferdig sannsynligvis før sommeren 2026. I parallell med kartleggingen har Allstad hatt dialog med aktuelle leverandører av karbonkreditter og relevante miljømyndigheter for å kunne starte opp ulike prosjekter i 2026.

Allstads arbeid med å ivareta biologisk mangfold og økosystemer bidrar til FNs bærekraftsmål 15: Liv på land.

Tabell 3: Skogregnskap

Skog	Enhet	2025	2024
Skogareal	dekar	642 927	643 160
Andel produktiv skog	dekar	517 367	517 624
Andel vernet skog	dekar	47 030	47 024
Hogst	m³	112 818	98 786
Plantet skog	dekar	2 934	2 539
Naturlig foryngelse	dekar	215	–
Tilvekst i produktiv skog	m³	187 442	–
Estimert karbonopptak i produktiv skog	tonn CO ₂ e	79 411	79 955
Skog etablert før 1940 og ikke flatehogd	dekar	172 130	172 186
Registrert MiS ¹ utenfor vernet skog	dekar	16 291	16 200

1 Miljøregistrering i skog (MiS) er Landbruksdirektoratets metode for å identifisere og kartlegge biologisk viktige områder i skog.



Taubane for tømmerfrakt i bratt terreng, Follumskogene i Etnedal.
Foto: Allstad

Areal- og naturregnskap

For å sikre målrettet og kontinuerlig arbeid med biologisk mangfold og økosystemer, har Allstad etablert et arealregnskap og et naturregnskap.

Tabell 4 viser hvordan arealene Allstad eier er fordelt på ulike økosystemer. For 2025 har vi benyttet Nasjonalt grunnkart for arealanalyse, årsversjon 2025 som kilde. Kartet baserer seg på offentlige arealkart og er utviklet i samarbeid mellom NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet. Økosystemklassifikasjonene har blitt endret sammenlignet med tilsvarende kartverktøy for 2024. Eksempelvis var tresatte beiteområder tidligere klassifisert som innmarksbeite, men er nå klassifisert som skog. I 2025 har Allstad klassifisert eiendommer som tidligere var uten økosystemklassifikasjon.

Vi har derfor oppdatert 2024-regnskapet med nye økosystemklassifikasjoner basert på oppdaterte klassifiseringer i Allstads egne eiendomskart.

Målet med arealregnskapet er å følge utviklingen på Allstads arbeid med å bevare biologisk mangfold og økosystemer. Usikkerhet i kart- og eiendomsdata, kjøp og salg av eiendommer samt reklassifiserte områder, gir usikkerhet i arealregnskapet. Regnskapet gir likevel en viktig oversikt og utgangspunkt for mer detaljerte undersøkelser av utviklingen.

Tabell 4: Arealregnskap

Tall oppgitt i dekar

Økosystemtype	2025	2024
Bebyggd og opparbeidet areal	28151	28869
Dyrket mark	22509	22535
Grasmark	3109	3120
Skog	642927	643160
Andel produktiv skog	517367	517624
Hei og buskmark	75523	74575
Lite vegetert mark	63252	63152
Våtmark	44717	44624
Elver, bekker og kanaler	1669	1673
Innsjøer og vannmagasiner	11586	11201
Kyststrender, svaberg og dyner	2825	2826
Hav	587	588
Annet og ikke kartlagt areal	0	0
Allstads totale areal	896856	869324

I tillegg til arealkartet har Allstad kartlagt områder vi eier med vesentlig naturverdi. Dette er et arbeid under utvikling og vil forbedres i takt med bedre naturregistreringer og naturkart. Sammenlignet med 2024 er det i 2025 inkludert kart for grå arealer, som er utviklet av Miljødirektoratet, SSB, Kartverket og NIBIO, og Miljødirektoratets kartlag for Naturtyper – verdsatte. Sistnevnte kart er i utgangspunktet etablert for bruk i konsekvensutredninger i samsvar med offentlige myndigheters planer og tiltak.

Områdene i naturregnskapet er sårbare og verdifulle områder, som ligger på Allstads arealer. Disse krever særlig oppmerksomhet ved planlegging og gjennomføring av Allstads aktiviteter.

Allstad har i 2025 overført flere prestegårder til Den Norske kirke, noe som gjør at omfanget på grå arealer er redusert i 2025 sammenlignet med 2024. Nesten 8000 dekar av de grå arealene er samferdsel, som ikke er velegnet for utvikling.

Tabell 5: Naturregnskap

Tall oppgitt i dekar

Naturkategori	2025	2024
Naturverneområder	104835	104840
Foreslåtte naturverneområder	456	390
Inngrepsfri natur*	149551	148015
Områder med svært stor verdi	6053	6110
Områder med stor verdi	20851	20781
Grå arealer	42307	43023

* Inkluderer alle kategorier, dvs. mellom 0-5 km fra inngrep.

Sosial bærekraft

I denne seksjonen rapporterer Allstad på de to vesentlige temaene arbeidstakere i verdikjeden og berørte lokalsamfunn.

Arbeidstakere i verdikjeden

Som et ansvarlig selskap som skal skape verdier over tid, prioriterer Allstad arbeid med å sikre anstendige arbeidsforhold i våre verdikjeder.

I dette kapittelet beskriver vi hvordan Allstad jobber for å redusere risiko for negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø i verdikjedene, styrende dokumenter og retningslinjer, samt mål og tiltak relatert til arbeidstakere i verdikjedene.

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Risikoen for brudd på menneske- og arbeidstakerrettigheter i verdikjeden, er vurdert til å være høy for innleid arbeidskraft i bygg og anleggsvirksomheten, transport og skogforvaltningen. Den høye risikoen er knyttet til helse og sikkerhet, arbeidsbelastning, arbeidsbetingelser og organisasjonsfrihet. Bygg- og anleggsbransjen er en av de mest ulykkesutsatte næringene i det norske arbeidslivet. Både i bygg- og anleggssektoren, og skogbruket, er arbeidet både fysisk og maskinelt med bransjespesifikke risikoer knyttet til helse og sikkerhet og arbeidsbelastning. Det er utbredt bruk av utenlandsk arbeidskraft i disse sektorene, som øker risiko for sosial dumping i form av dårligere lønns- og arbeidsvilkår sammenlignet med norske arbeidstakere.

I tillegg er det risiko for menneske- og arbeidstakerrettigheter i verdikjedene til innkjøpte produkter og materialer som brukes i byggeprosjekter og i IKT-produkter. Dette omfatter blant annet tre, stein, metaller, mobiltelefoner og datamas-

kiner, som er angitt til å ha høy risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter av Direktoratet for forvaltning og økonomistyring.

I 2025 har Allstad revidert policy for innkjøp og tydeliggjort hvordan risiko skal kartlegges i innkjøpsprosessen. Det er gjennomført opplæring av medarbeidere som er involvert i innkjøp i fagområdene med størst risiko for menneskerettighetsbrudd i verdikjedene. Dette bidrar til økende bevissthet og kompetanse i ansvarlig innkjøpspraksis, noe som er viktig for at Allstad kan bidra til å forbedre forholdene for mennesker, miljø og samfunn i leverandørkjeden.

Styrende dokumenter og retningslinjer

Disse styrende dokumentene beskriver hvordan Allstad skal jobbe for å redusere risikoen for brudd på grunnleggende menneskerettigheter i verdikjeden:

- Etske retningslinjer
- Etske retningslinjer for leverandører
- Innkjøpspolicy

De styrende dokumentene er i tråd med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, ILOs kjernekonvensjoner og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap.



ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD: Transport, bygg og anlegg og skogforvaltning er bransjer med risiko for brudd på arbeidstakerrettigheter, og Allstad forbedrer kontinuerlig innkjøpsrutiner, leverandørstyring og -kontroll. Her fra veiarbeid ved Hobøl prestegård. Foto: Allstad.

Allstad er også underlagt åpenhetsloven og publiserer årlig en redegjørelse på Allstads nettside. Basert på gjennomført opplæring i ansvarlig og bærekraftig innkjøpspraksis, er Allstad i ferd med å etablere rutiner for aktsomhetsvurderinger, som konkretiserer innholdet i innkjøpspolicyen slik at det kan inkluderes i eksisterende innkjøpsprosesser.

I 2025 ble Allstad medlem i Etisk Handel Norge og vi har forpliktet oss til å etterleve Etisk Handel Norges prinsipperklæring.

Ved å styrke arbeidet med ansvarlig og bærekraftig innkjøpspraksis og leverandøroppfølging, bidrar Allstad til FNs bærekraftsmål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst.

Mål og tiltak

Basert på innkjøpspolicy er det utarbeidet strategiske mål for Allstads arbeid med ansvarlig og bærekraftig innkjøps-

praksis. Disse samsvarer med Allstads bærekraftspolicy, statens forventninger til arbeid med menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter samt Allstads ambisjon om at alle som jobber i og for Allstad skal ha trygge og anstendige arbeidsforhold.

Det er Allstads konsernledergruppe som har ansvar for å følge opp de strategiske målene:

- Ansvarlig og bærekraftig innkjøpspraksis er godt forankret i virksomheten innen utgangen av 2026.
- Vi har oversikt over prioritert risiko i vår leverandørkjede innen 2027.
- Vi har evaluert påvirkningen av vår innkjøpspraksis på arbeidsforhold i leverandørkjeden innen 2028 og satt i gang tiltak for å tilpasse denne innen 2029.

Det er etablert en handlingsplan for ansvarlig og bærekraftig innkjøpspraksis, som blant annet inneholder delmål og tiltak for å nå de strategiske målene. Et viktig tiltak er opplæring av medarbeidere med ansvar for innkjøp. Det ble gjennomført kurs for ansatte i eiendomsutvikling, bygningsforvaltning, småkraft og IT ved årsskifte 2025/2026. Dette er fagområdene hvor det er størst risiko for brudd på menneskerettigheter i leverandørkjeden. Kursene ble holdt av Etisk Handel Norge og omfatter blant annet risikokartlegging og håndtering av risiko i innkjøpsprosess og i gjennomføring av prosjekt. Allstad jobber nå med å lage fagspesifikke rutiner for risikokartlegging og -håndtering, som skal integreres i fagområdenes eksisterende innkjøpsrutiner.

Allstad har også ved bruk av Energi Als verktøy screenet konsernets om lag 5000 leverandører basert på offentlig tilgjengelig informasjon om sanksjoner, sertifiseringer, bærekraftstemaer som klimagassutslipp, menneskerettigheter i verdikjeden, forretningsetikk og ressursbehandling. Det resulterte i om lag 300 selskaper med høy risiko knyttet til økonomi, omdømme, geopolitikk eller drift. Disse gjennomgås for å verifisere risikobildet og etablere risikoreduserende tiltak.

For å følge opp risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter hos innleid arbeidskraft og entreprenører, brukes SHA-koordinatorer med ansvar for oppfølging av risikoforhold og gjennomføring. Kontraktene sikrer at påseplikt og dokumentasjonsplikt er gjeldende for underleverandører. I mindre rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter gjennomfører Allstad kontroller selv. Det avholdes jevnlig byggherremøter hvor helse og sikkerhet er tema. Det gjennomføres stikkprøver på lønns- og arbeidsvilkår.

Mistanke om brudd på menneske- og arbeidstakerrettigheter kan varsles på Allstads varslingskanal. Den er åpen for alle og det er mulig å varsle anonymt. Alle varsler håndteres av ekstern tredjepart.

Berørte lokalsamfunn

Allstads visjon er å bidra til livskraftige lokalsamfunn. Vi er til stede i om lag 300 kommuner og bidrar til visjonen gjennom å utvikle og forvalte bygg og eiendommer og tilgjengjøre friluftsområder.

I dette kapittelet beskriver vi Allstads risikoer og muligheter, relevante styrende dokumenter samt status på mål og tiltak.

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstad har positiv påvirkning på berørte lokalsamfunn gjennom bevaring av kulturarven, tilgjengeliggjøring av skog- og

utmarksområder og tilrettelegging for ny bruk av prestegårdene som kommer lokalsamfunn til gode.

I de mange lokalsamfunnene Allstad er til stede i, oppstår det interessekonflikter. Det kan være mellom utvikling og vern av arealer, mellom ulike næringsinteresser og mellom storsamfunn og lokalsamfunn. Allstad håndterer dette gjennom prosesser for kartlegging av lokale behov og medvirkningsprosesser. For å være en langsiktig, stabil og forutsigbar partner for berørte lokalsamfunn, gjennomfører Allstad jevnlig dialog med kommuner, privatpersoner, foreninger og lokallag. Alle utbyggingsprosjekter gjennomføres i samsvar med lov og forskrifter. Risikoen for interessekonflikter er størst ved utbygging av kraftanlegg og eiendomsprosjekter. God dialog med lokale grunneiere og foreninger er viktig for felles bruk av naturressursene.

Styrende dokumenter og retningslinjer

Statens mål for Allstad i denne sammenheng er:

- Bygg, eiendommer og landbrukseiendommer som er kulturhistorisk viktige skal forvaltes bærekraftig og kostnadseffektivt med høy kvalitet
- Jakt- og fiskerettigheter skal tilbys allmenheten
- Utmarksområder skal gjøres tilgjengelig for allmenheten og friluftslivsinteresser skal hensyntas

Statens mål er angitt i Allstads vedtekter og strategi.

Gjennom utvikling og forvaltning av eiendommer og arealer, bidrar Allstad til FNs bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og samfunn.

Mål og tiltak

Allstad forvalter store friluftsområder. Både privatpersoner og jeger- og fiskeorganisasjoner kan søke på leie av småviltjakt, fiskerettigheter og hytter. I 2025 har Allstad endret



FRI FERDSEL: Allemannsretten gjelder også i Allstads utmarksområder. Foto: Allstad.

retningslinjene for leie og tatt i bruk nettstedet iNatur som søknadsportal. Endringene gjør at flere har fått tilgang til å søke om jakt- og fiskeavtaler, samt hytter. Tildelingen av småviltjakt, fiskeretter og hytter skjer ved trekning blant de kvalifiserte søkere som har søkt innen den fastsatte frist. I 2025 ble 25 rettigheter lagt ut på iNatur. Allstad kan velge å prioritere lokale jeger- og fiskeforeninger ved utleie av laksefiske da lokale foreninger blant annet kan sørge for vedlikehold av elvestrekninger og organisering av fisket.

Allstad har om lag 70 jakt- og fiskeavtaler med lokale jeger- og fiskeforeninger. Antallet jakt- og fiskerettigheter Allstad leier ut er imidlertid mange ganger høyere og leies ut i samarbeid med nabogrunneiere.

Allstad leier også ut bygninger til mange ulike formål. Flere av prestegårdene leies ut på avtaler om å bidra med sosial gevinst til lokalsamfunnene. Ved årsskiftet var 14 av de om lag 160 prestegårdene i bruk som alternative skoler for barn med ulike utfordringer, omsorgstilbud innen rus og psykiatri, samt nabolagshus. I tillegg foregår det landbruksforskning i regi av blant annet NIBIO, NMBU og Felleskjøpet på ni av prestegårdene.

Den samfunnsøkonomiske gevinsten av skoletilbudet er beregnet av Vista analyse og er estimert til å ligge mellom

82-281 millioner NOK for 101 elever. Gevinsten varierer avhengig av hvor mange av elevene som fullfører skolegangen og senere får fulltids- eller deltidsjobb.

I august 2025 åpnet Vinje Skulegard på Rauland prestegard i Vinje kommune. Tilbudet er et resultat av partnerskapet mellom Allstad og Skolegårdsentralen, hvor sistnevnte står for det pedagogiske opplegget og driften av Skolegård, mens Allstad tilrettelegger og tilbyr egnede prestegårder. Allstad har rehabilitert Rauland prestegard slik at den er egnet til skoletilbudet. Denne rehabiliteringen er omtalt på side 38. i kapittelet om klimaendringer.

Antall besøkende, arrangementer og dugnadstimer er anslått av leietakerne som driver nabolagshus. Antall dugnadstimer kan brukes til å indikere hvordan slik bruk bidrar til inkludering i lokalsamfunn og gir en meningsfull hverdag for ulike deler av lokalbefolkningen. Dugnadsarbeidet kan eksempelvis være ulike bidrag på arrangement og sosiale samlinger samt enkelt vedlikeholdsarbeid av bygninger og hager.

Allstad leier også ut forpaktningsbruk og jordbruksarealer. Dette bidrar til matsikkerheten i form av blant annet om lag 23 000 dekar fulldyrket mark og 1,5 millioner liter produsert melk. Det gir også trygge rammer for de lokale bøndene.



HUSFLID: På Asker prestegård holder Asker Husflidlag til og arrangerer kurs og læringsverksteder for lokalbefolkningen. Foto:Trond Isaksen

I tillegg vurderer vi om enkelte prestegårder kan rehabiliteres til omsorgsboliger. I 2026 er det planlagt oppstart av en håndfull slike prosjekter. Dette gjøres på ulike måter, ofte en kombinasjon av nye omsorgsboliger på prestegårdstomten og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse.

Flere prestegårder er kulturhistorisk verdifulle bygg. 38 er vurdert som kulturverneiendommer med svært høy verneverdi, mens 35 er vurdert til å ha høy verneverdi. Allstad har ansvar for å forvalte disse og kulturarven de representerer. For de berørte lokalsamfunnene kan kulturarvforvaltningen av høy kvalitet bidra til styrket identitet og verdi.

Tabell 6: Bidrag til berørte lokalsamfunn

	Antall enheter	Omfang
Utleie av prestegård til Skolegård	4	101 elever
Utleie av prestegård til omsorgstjenester	2	69 brukere
Utleie av prestegård til nabolagshus	9	3500 besøkende* 400 arrangement, 14000 dugnastimer
Utleie til landbruksforskning	9	5 forskningsinstitusjoner
Utleie av dyrket mark (jordleie)	287	22509 dekar fulldyrket mark
Utleie av forpaktningsbruk	17	til sammen kvoter til 1,5 millioner liter melk
Jakt- og fiskeavtaler med lokale jeger- og fiskerforeninger	69	Fordelt på 12 fylker
Jakt- og fiskeavtaler tilgjengeliggjort via iNatur	25	Lagt ut i løpet av 2025, antallet vil øke

* Lyngdal prestegård står for om lag halvparten av besøkstillene på nabolagshus med et stort, årlig arrangement.

Styring

I denne seksjonen rapporterer Allstad på det vesentlige temaet forretningsetikk.

Forretningsetikk

For å kunne skape langsiktige verdier er det avgjørende at Allstad opptre ansvarlig. I dette kapittelet beskriver vi hvordan Allstad jobber med ansvarlig forretningspraksis, styrende dokumenter og retningslinjer, kanaler for varsling og hvordan vi forebygger korrupsjon.

Vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter

Allstads potensielle negative påvirkning knyttes til leverandørstyring- og oppfølging. Vi har store verdikjeder, med mange kontrakter og store innkjøp, hvor den enkelte ansatte har stor medbestemmelse og ansvar når det gjelder hvem som skal bli tildelt kontrakter. Dette vil potensielt kunne ha negativ påvirkning på arbeidsforhold og forretningsetikk dersom relasjoner med leverandører ikke håndteres på korrekt måte.

I tillegg er det en risiko at nasjonale og lokale reguleringer og forventninger knyttet til arealbruk ikke etterleves. Det kan eksempelvis skyldes regulatoriske endringer og lokale interessekonflikter. Dette kan skade Allstads omdømme lokalt og ha økonomiske konsekvenser.

Styrende dokumenter og retningslinjer

Følgende styrende dokumenter beskriver hvordan Allstad og forretningsforbindelser skal opptre ansvarlig:

- Etiske retningslinjer
- Etiske retningslinjer for leverandører
- Bærekraftspolicy

Allstad baserer sine retningslinjer på anerkjente standarder, internasjonale rammeverk og konvensjoner for menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, herunder FNs verdenserklæring om menneskerettigheter, Den europeiske menneskerettskonvensjon, ILOs kjernekonvensjoner og FNs veiledende prinsipper for ansvarlig næringsliv. Ved konflikt mellom etiske retningslinjer og nasjonal lovgivning, skal den strengeste standarden være gjeldende.

Mål og tiltak

Allstad har forpliktet seg til høye etiske standarder og jobber for å forhindre uetisk forretningsdrift og korrupsjon i alle våre aktiviteter. Som et statlig eid selskap, forventes det at vi er ledende i arbeidet med ansvarlig virksomhet, opptre etisk forsvarlig og følger til enhver tid beste praksis på området. Det omfatter et systematisk arbeid for å forebygge økonomisk kriminalitet i egen virksomhet og leverandørkjeden.

I 2025 har alle ansatte fått opplæring i etiske retningslinjer og hatt dilemmatrening. Som beskrevet i kapittelet om arbeidstakere i verdikjeden, har innkjøpsansvarlige gjennomgått opplæring i etiske retningslinjer for leverandører og innkjøpspolicy.

De etiske retningslinjene for leverandører gjelder i enhver kontrakt vi inngår. Leverandører skal ved forespørsel fremvise dokumentasjon på risikoreduserende tiltak for å forhindre negativ påvirkning på mennesker og miljø i egen virksomhet og verdikjede. Allstad har i overensstemmelse med etiske retningslinjer for leverandører, rett til å gjennomføre fysisk kontroll hos leverandører og leverandørers verdikjede så langt det er avtalerettslig grunnlag for dette.



KARLSØY: Allstad eier store deler av Karlsøy utenfor Tromsø. Over halvparten av øya er neturreservat. Foto: Allstad

Ordninger for å identifisere, rapportere og undersøke bekymringer om ulovlig atferd, eller atferd i strid med Allstads retningslinjer følger aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven. Rutinene for varsling av kritikkverdige forhold er offentlig tilgjengelig på Allstads nettsider. Både ansatte og eksterne har mulighet til å varsle gjennom selskapets anonyme varslingskanal. Varsler håndteres og vurderes av uavhengig tredjepart, før Allstad informeres og følger opp i tråd med konfidensiell behandling.

Alle varsler og bekymringer skal håndteres i tråd med gjeldende regler og lovverk, med særlig vekt på bestemmelsene om vern av varslere i arbeidsmiljøloven. Ingen varsler skal utsettes for noen form for gjengjeldelse.

Forhold som gjelder medarbeidere i Allstads eget arbeidsforhold skal varsles nærmeste overordnede, juridisk direktør eller HR.

I 2025 ble det avdekket et miljøavvik på et utbyggingsprosjekt i Eidanger kommune, hvor Allstad er grunneier og eier 50 prosent av prosjektselskapet. En underentreprenør mellomlagret masser på et avsperrt område med naturverdier. I etterkant har prosjektselskapet fjernet massene og gjennomført et omfattende restaureringsarbeid ved hjelp av fageksperter. Det har vært god dialog med kommunen, dialogmøter, befaringer og vernerunder. Prosjektselskapet fikk et forelegg etter hendelsen for brudd på plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven.

Det er ikke registrert noen tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser i 2025. Det er ikke registrert noen varsler på den eksterne varslingskanalen. Sistnevnte kan skyldes lavt aktivitetsnivå innen bygg- og anlegg samt manglende kjennskap til varslingskanalen. Vi skal forbedre informasjonen om den eksterne varslingskanalen til entreprenører ved å blant annet henge opp informasjonsplakater på byggeplassene.

De overordnede bærekraftsmålene er å redusere klimautslipp i tråd med Parisavtalen, bevare natur- og kulturverdier på eiendomsmassen og sikre anstendige arbeidsforhold i virksomheten og verdikjeden.

Regnskap & beretninger

Styrets beretning

54	Styret i Allstad
56	Styrets beretning for 2025

Regnskap 2025

64	Resultat
65	Balanse
67	Kontantstrømoppstilling
68	Regnskapsprinsipper

Noter til regnskapet

72	Note 1	Driftsinntekt
72	Note 2	Mellomværende og transaksjoner med nærstående
74	Note 3	Annen driftsinntekt
74	Note 4	Gevinst ved salg av eiendom
75	Note 5	Forretningsområder
76	Note 6	Samlede nedskrivninger i 2025
76	Note 7	Lønn, antall ansatte og godtgjørelser
77	Note 8	Pensjon
79	Note 9	Immatrielle eiendeler og varige driftsmidler
80	Note 10	Annen driftskostnad
81	Note 11	Revisjonskostnader
81	Note 12	Investering i datterselskap, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap
83	Note 13	Gevinster og tap verdipapirer
83	Note 14	Avsetning for andre forpliktelser
84	Note 15	Sikring ved bruk av finansielle derivater
85	Note 16	Skatt
86	Note 17	Garantier og sikkerhetsstillelser
87	Note 18	Utlån til kirkelige formål
87	Note 19	Verdipapirer
89	Note 20	Anleggskontrakter
90	Note 21	Kundefordringer
90	Note 22	Andre kortsiktige fordringer
90	Note 23	Bankinnskudd, kontanter o.l.
91	Note 24	Aksjonærer
91	Note 25	Egenkapital
92	Note 26	Rentebærende gjeld kredittinstitusjoner
92	Note 27	Annen langsiktig gjeld
93	Note 28	Annen kortsiktig gjeld
93	Note 29	Delingsprosjektet - overføring av eiendommer til Den norske kirke

Revisors beretning

94	Uavhengig revisjon fra PricewaterhouseCoopers AS
----	--

Styret

Allstad AS



Stephan L. Jervell
Styreleder

(f. 1965) Bosatt i Nes på Romerike. Advokat og managing partner i advokatfirmaet Wiersholm.



Eivind Hansen
Styremedlem

(f. 1963) Bosatt i Bergen. Administrerende direktør ved Haukeland Universitetssjukehus, Helse Bergen HF.



Olav Amund
Ansattrepresentant for Allstad

(f. 1961) Jurist og senior kontraktsforvalter i tomtefeste og grunneierseksjonen i Allstad.



Elisabeth Bjøre
Ansattrepresentant for Allstad

(f. 1966) Jurist og fagsjef for grunneierforhold i Allstad.



Thale Susanne Kuvås
Styremedlem

(f. 1977) Bosatt i Trondheim. Siviløkonom. CEO i EnergiPartner AS. Styremedlem i bl.a. Folke-trygdfondet og Polaris Media ASA.



Jill Heidi Eklund Akselsen
Styremedlem

(f. 1969) Bosatt i Kristiansand. Jurist. Region-direktør Agder i NorgesGruppen. Styremedlem i ASKO Agder AS.



Gunnar Gjørtz
Styremedlem

(f. 1956) Bosatt i Oslo. Handelsøkonom fra Handelshøyskolen BI. Tidligere mangeårig administrerende direktør i KLP Eiendom AS.



Cecilie Martinsen
Direktør

(f. 1968) Tidligere administrerende direktør i Selvaag Eiendom. Bakgrunn fra ISS Facility Services, ROM Eiendom, NCC Construction, PWC og Posten Norge.

Varamedlemmer

Marte Bakken (f. 1980),	ansattrepresentant
Mads A. Jansen (f. 1975),	ansattrepresentant
Sindre H. Storhaug (f. 1989),	ansattrepresentant
Karen Wilhelmsen (f.1985),	ansattrepresentant

Styrets beretning for 2025

Allstad er et heleid statlig aksjeselskap underlagt Nærings- og fiskeridepartementet (NFD). Statens mål som eier er høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer for den kommersielle og største delen av virksomheten, samt bærekraftig og kostnadseffektiv forvaltning av høy kvalitet for kulturhistorisk verdifulle bygg, eiendommer og landbrukseiendommer i konsernet.

Allstad er gjennom hel- og deleide selskaper landets største eier av dyrket mark, eier 50,1 % i landets nest største småkraftselskap og er en av landets største skogeiere. Selskapet er en betydelig bortfester av tomter og en viktig forvalter av kulturminner. Virksomheten driver eiendomsutvikling og annen kommersiell aktivitet basert på sin omfattende eiendomsportefølje.

Selskapet Allstad ble stiftet 1. september 2024, og alle sammenligningstall for 2024 er derfor begrenset til perioden september til desember 2024.

Konsernets økonomiske resultater for 2025 viser en omsetning inkludert gevinst ved eiendomssalg på 449 mNOK (145 mNOK) og et negativt resultat før skatt på 6 mNOK (21 mNOK). Balansen viser en total eiendelsmasse på 7 360 mNOK (7 237 mNOK) og egenkapital på 5 177 mNOK (5 213 mNOK).

Allstad AS har hovedkontor i Oslo. Allstad AS hadde 96 ansatte per årsslutt, og konsernet hadde totalt 123 faste ansatte.

Viktigste hendelser i 2025

Resultatet for Allstad i 2025 ble meget svakt. Til tross for salgsgevinster på 75 mNOK og bokført resultatbidrag fra finansporteføljen med 106 mNOK ble konsernets resultat før skatt negativt med 6 mNOK (21 mNOK). De viktigste årsakene til dette er svake resultater og store nedskrivninger innen Eiendomsutvikling, belastningen fra forvaltningen av prestegårder samt et underskudd for Clemens Kraft.

Fremover vil styret legge stor vekt på å få bedre kontroll med- og redusere risiko innenfor Eiendomsutvikling. Her har resultatene vært svake i flere år, men problemene ble vesentlig forsterket i 2025 grunnet økte byggekostnader, vedvarende høy rente og generell reduksjon i etterspørsel etter tomter og boliger. Forvaltning av prestegårdene vil innrettes på en effektiv måte. Virksomheten vil dog fortsette å være en regnskapsmessig belastning, hvilket må sees i sammenheng med Allstad sitt samfunnsansvar. Områdeprisene for kraft hvor Clemens Kraft har mye av sin produksjon er styrket inn i 2026. I motsatt retning trekker Skog med lavere tømmerpriser enn i 2025.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonell- og investeringsvirksomhet ble negativ med 200 mNOK. Konsolidert rentebærende gjeld var ved årsskiftet på 1 246 mNOK. Medregnet Allstad sin andel i felleskontrollert virksomhet var beløpet på 2 356 mNOK. Konsernets egenkapital, både bokført og verdijustert, er solid. Selskapet har betydelig finansiell fleksibilitet og

god likviditetstilgang, hvilket sikrer trygg gjennomføring av aktuelle kapitalkrevende prosjekter. Etter store nedskrivninger av aksjer i datterselskapet Allstad Eiendomsutvikling AS ble morselskapets årsunderskudd på 257 mNOK.

Allstad AS ble stiftet 01.09.2024 etter omdanningen fra Opplysningsvesenets fond. Det ble oppnevnt et nytt styre og eieroppfølgingen fra staten ble overført til Nærings- og fiskeridepartementet (NFD) 01.11.2024. Styret startet høsten 2024 en prosess for å fastlegge virksomhetens fremtidige strategi. Den endelige strategien ble vedtatt i styret 11.04.2025.

Hovedelementene i strategien er:

- Allstad skal øke direkteavkastningen ved å endre aktivasammensetningen og styrke den kommersielle forvaltningen av eiendom, energi og prestegårder.
- Selskapet vil prioritere lønnsom eiendomsutvikling, effektiv drift av tomtfeste og bærekraftig forvaltning av skog og utmark.
- Energisatsingen videreutvikles innen vann-, sol- og eventuell vindkraft basert på Allstads store eiendomsbase.
- Prestegårdssporteføljen skal dimensjoneres, kostnader reduseres og gjenværende eiendommer utvikles til samfunnsnyttige og kommersielle formål.
- Solid arbeidskapital, digitalisering og styrket organisasjon er forutsetninger for å realisere målene og sikre langsiktig verdiskaping.



Styret i Allstad besøkte Oslo Hospital i mai 2025. Foto: Allstad.

Allstad har gjennomført delingsprosjektet med Den norske kirke (Dnk). I 2025 ble det overført 23 boligeiendommer og en næringseiendom fra Allstad til Dnk. Det ble videre overført 191 gravplasser til lokale kirkesogn i 2025. Totalt har Allstad gjennom delingen så langt overført eiendeler og kapital til Dnk med en estimert markedsverdi på 2 mrdNOK. I tillegg har Allstad hatt kostnader knyttet til delingsprosjektet på 111 mNOK. Beløpet inkluderer Dnk sine kostnader som ble dekket av Allstad. Det gjenstår i tillegg en finansiell overføring av 650 mNOK fra Allstad til Dnk i 2027.

Ole-Wilhelm Meyer fratrådte sin stilling som administrerende direktør 30.09.2025 og gikk av med pensjon i februar 2026. Styret gjennomførte i løpet av året en bred og grundig rekrutteringsprosess, og Cecilie Martinsen ble ansatt som ny administrerende direktør. Hun tiltrådte stillingen 01.10.2025.

Allstad har i 2025 besluttet å forenkle forvaltning av selskapets arbeidskapital. Det ble vedtatt et nytt investeringsmandat hvor investeringer konsentreres i færre aktivaklasser og hvor investeringene i aksjer skal skje

i mer indeksnære fond. Endringene implementeres i 2026. Samtidig skal også Allstad Kapitalforvaltning AS utvikles, og eiendelene fusjoneres med Allstad AS.

Styret har i 2025 sammen med ny administrerende direktør iverksatt grep for å bedre governance strukturen i Allstad. Som en konsekvens er selskapsstyrene i datterselskapene avvirket, med det formål å sikre at konsernstyret og konsernledelsen får bedret innsyn i og kontroll på prosjekter i datterselskapene.

Selskapet arbeider systematisk med å ta i bruk teknologi, herunder kunstig intelligens og digitaliserte arbeidsprosesser for å skape effektive og fremtidsrettede forretningsaktiviteter. Teknologibruken skal understøtte måloppnåelse, kvalitet i leveransene og en effektiv ressursutnyttelse, innenfor rammene av ansvarlig og sikker virksomhetsstyring. Arbeidet er forankret i statens forventninger slik disse er uttrykt i eierskapsmeldingen, hvor digitalisering og teknologi fremheves som viktige virkemidler for verdiskaping, innovasjon og bærekraftig utvikling i statlig eide selskaper.

Allstad Eiendom

Allstad eier eiendom i om lag 300 kommuner med om lag 877 000 dekar skog og utmark, 5 600 tomtefesteavtaler og en rekke tomtearealer. Porteføljen består av en blanding av verdifulle eiendommer i større byer og tettsteder, og mindre sentralt plasserte eiendommer med adskillig lavere

verdi. Over 80% av Allstads eiendommer er knyttet til de enkelte prestegårdene. Jordlovens delingsforbud og konsesjonslovens priskontroll begrenser muligheten til å dele opp landbrukseiendommer og selge bygningsmasse uten å risikere verditap eller svekke det kommersielle grunnlaget på resten av prestegårdseiendommen (jord og skog).

Organisasjonen besitter solid eiendomskompetanse, har god lokalkunnskap og sterke relasjoner til lokalsamfunn. Dette kan på sikt gi muligheter for å synliggjøre og konkretisere verdiskapning innen bærekraftig utnyttelse av naturressurser.

Tomtefeste

Forretningsområdet forvalter Allstad sin portefølje av tomtefestekontrakter. Området hadde en omsetning inkludert gevinst ved eiendomssalg på 186 mNOK (42 mNOK), og et resultat på 145 mNOK (27 mNOK).

Allstad tomtefesteporfeølje består av 5600 kontrakter som i hovedsak er bortfestet til bolig- og fritidsformål og er omfattet av tomtefesteloven. Over tid har Allstad innløst et vesentlig antall kontrakter og det er ønskelig å tilby flere festere av bolig og fritidskontrakter å innløse/kjøpe tomten. I tillegg har Allstad en portefølje av kontrakter med offentlig- og næringsformål. Disse kontraktene er verdifulle da de er utenfor tomtefesteloven og dermed har mer kommersielle vilkår. Allstad vil fremover arbeide for å hente ut antatte merverdier i denne porteføljen.

Skog

Forretningsområdet drifter Allstad sine skoger/utmark og er ansvarlig for utleie av jakt, fiske og hytter på alle eiendommene. Området hadde en omsetning på 111 mNOK (44 mNOK) og et resultat på 47 mNOK (19 mNOK).

Allstads skog og utmark er tilgjengelig for alle som ønsker å ferdes i naturen. Tilnærmet alt jaktterreng leies ut til jegere, lokale jeger- og fiskerforeninger og grunneierlag. Allstad arbeider aktivt, blant annet i godt samarbeid med Norges Jeger og Fiskerforbund, for ytterligere å øke tilgjengeligheten til jakt- og fiskemuligheter for allmennheten. Et konkret grep i denne sammenheng er å legge ut ledige jakt- og fisketerreng på inatur.no.

Næringseiendom

Forretningsområdet er ansvarlig for å drifte og utvikle Allstads næringseiendommer. Mest verdifulle eiendommer er Fred Olsens gate 1, Rådhusgaten 1-3 og Ekebergveien 1 (Oslo Hospital). Området hadde en omsetning på 68 mNOK (19 mNOK) og et underskudd på 11 mNOK (negativt 2 mNOK).

Eiendomsutvikling

Forretningsområdet er ansvarlig for eiendomsutvikling på Allstad sine eiendommer. Området hadde en omsetning på 19 mNOK (2 mNOK) og et negativt resultat på 163 mNOK (negativt 42 mNOK).

Årets resultat er sterkt preget av nedskrivninger. Nedskrivningene skyldes

blant annet den fortsatt negative utviklingen i eiendomsmarkedet knyttet til økte byggekostnader, utsatte rentenedssettelser, og en generell reduksjon i etterspørsel etter tomter og boliger. Økte byggekostnader og svak etterspørsel har medført at det ikke lenger er lønnsomhet i flere av prosjektene.

Allstad har de siste årene satset på utvikling av omsorgsboliger for norske kommuner. Allstad utvikler og selger ferdigstilte prosjekter i tråd med inngåtte leveranseavtaler med kommunene og har over tid bygget opp solid erfaring og kunnskap for å levere kostnadseffektive og gjennomtenkte omsorgsboliger, eventuelt også med fellesfunksjoner og tilhørende base for hjemmetjenesten.

I 2025 ble det også inngått avtale med Samfond om at Allstad kan tilby kommunene å leie omsorgsboligene gjennom en gunstig leiemodell via Samfond. Investorene i Samfond er KLP og AFP-ordningen. I 2025 startet bygging av et 24 omsorgsboliger for Lyngen kommune med leveranse ultimo 2026. I tillegg ble det inngått avtale med Arendal kommune om leveranse av 40 omsorgsboliger. Begge disse prosjektene er i samarbeid med konseptPLUSS AS.

Grunneier og Arealutvikling

Området ivaretar Allstad sin grunneierrolle, og er et verktøy for helhetlig utvikling av Allstad sine eiendommer. Området hadde en omsetning inkludert gevinst ved eiendomssalg på 12 mNOK (17 mNOK) og et negativt resultat på 7 mNOK (9 mNOK).

Allstad Prestegård

Allstad forvalter 156 prestegårder med kulturhistorisk verdifull bygningsmasse og 21 000 dekar fulldyrket mark og 3 500 dekar innmarksbeite. Bygningsmassen omfatter 597 prestegårdsbygninger, hvorav 188 er fredet etter kulturminneloven.

Forretningsområdet hadde en omsetning inkludert gevinst ved eiendomssalg på 50 mNOK (20 mNOK) og et negativt resultat på 52 mNOK (negativt 21 mNOK).

Prestegårdene er en viktig del av selskapets forankring i lokalsamfunnene og har høy omdømmeverdi. Samtidig er vedlikehold av bygningsmassen kostbar og inntektsmulighetene begrensede. Riktig dimensjonering av den fremtidige porteføljen er derfor viktig. Den bygningsmassen som beholdes skal utvikles som en bruksressurs for samfunnsnyttige og kommersielle formål. Prestegårdstun som fortsatt skal eies av Allstad skal forvaltes i tråd med kulturminnelovens bestemmelser.

I 2025 ble det igangsatt arbeid med tilstandsvurderinger av bygningsmassen. Dette er viktig grunnlag for prioritering av vedlikehold- og investeringsbudsjett. Det ble gjennomført en konseptutredning for å klargjøre hvilke skalerbare konsepter som kan være relevante for ny samfunnsnyttig/kommersiell bruk av prestegårder som Allstad skal beholde. Det ble inngått en formell samarbeidsavtale med Skolegårdsentralen. Denne vil legges til grunn for alle potensielle nye skolegårdsetableringer på prestegårder.

Allstad Energi

Allstad har i dag aktivitet innen vannkraft og solkraft. Virksomhetsområdet ga et negativt resultatbidrag på 13 mNOK (7 mNOK).

Allstads satsing på vannkraft skjer gjennom Clemens Kraft, et felleskontrollert selskap med det sveitsiske pensjonsforsikringsselskapet CPV/CAP, eid av Coop i Sveits. Clemens Kraft hadde en omsetning på 237 mNOK (294 mNOK) og et negativt årsresultat på 25 mNOK (17 mNOK). Selskapet har kompetanse på konsesjonsbehandling, utbygging og drift av småkraftverk og produserer 675 GWh per år fra 50 småkraftverk, og har et ytterligere potensial for å utvikle utnyttet vannkraft på Allstads eiendommer.

Kraftprisene i Norge var i 2025 preget av betydelige variasjoner mellom prisområdene, gjennom døgnet og til tider med forekomster av negative priser. Prisene i de nordligste områdene har vært betydelig lavere enn de sørligste områdene. Prisene har vært påvirket av hydrologiske forhold, begrensninger og flaskehalser i nettet, vannmagasinenes fyllingsgrad, import av sol- og vindkraft fra kontinentet, og produksjon av vindkraft i Sverige og i Midt-Norge. Som følge av at Clemens Kraft har sin produksjon fordelt mellom de ulike prisområdene i Norge, har selskapet en god naturlig sikring mot prisdifferanser mellom de ulike områdene.

Samlet sett har produksjonen vært noe lavere enn normalårsproduksjon.

Produksjonen har vært høyere i vinter-månedene (i Q1 og Q4) enn forventet på grunn av høyere vannføring enn normalt. Kraftprisene i 2025 utviklet seg svakere enn forventet for året i de to nordligste prisområdene, mens i de sørlige områdene var prisene noe høyere enn forventet.

Allstad arbeider videre med kommersiell utvikling av solkraft gjennom Geisli Energi, et felleskontrollert selskap med Hydro Rein. Selskapet arbeider med å kartlegge og forberede konsesjonssøknader på bestemte lokasjoner.

Allstad AS

Diverse

Diverse består primært av eierkostnader i morselskapet og resultatandel fra felleskontrollert virksomhet. I tillegg kommer effekter av større hendelser i konsernet som oppløst avsetning for garantiansvar for tidligere salg av aksjer i Clemens Kraft og kostnader for delings- og omdanningsprosjektene. Diverse besto av konsernelimineringer på 1,9 mNOK (0 mNOK) og resulterte i et underskudd på 55 mNOK (negativt 31 mNOK).

Allstads arbeidskapitalforvaltning

Allstad har investert sin arbeidskapital i en verdipapirportefølje til en verdi av 2,8 mrd NOK. Forvaltning av arbeidskapitalen ga et positivt resultatbidrag på 106 mNOK (57 mNOK).

For kjerneporteføljen i Allstad sett under ett var markedsavkastningen i 2025 på 6,5 %, som tilsvarer 177 mNOK. Aksjeavkastningen for året ble på 7,5 %, hvilket er 2,9 % svakere enn indeks. Det er i hovedsak undervekt i amerikanske techselskaper som forklarer lavere avkastning enn indeks. For obligasjonsporteføljen ble avkastningen 5,7 %, hvilket er 0,7 % bedre enn indeks. Pengemarkedsfondene oppnådde 5,1 %, som er 0,9 % meravkastning sammenlignet med indeks. Eiendom og infrastruktur oppnådde hhv. 5,7 % og 3,9 % avkastning for 2025.

Redegjørelse for årsregnskapet (konsern)

Driftsinntekter

Driftsinntektene for konsernet for 2025 ble til sammen 449 mNOK (145 mNOK). Av samlede driftsinntekter var gevinst fra salg av eiendom på 75 mNOK (28 mNOK).

Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde til sammen 460 mNOK (165 mNOK). Av samlede driftskostnader utgjorde drift og vedlikehold av eiendommer 79 mNOK (39 mNOK) og lønn og sosiale kostnader 169 mNOK (52 mNOK).

Planmessige avskrivninger på anlegg var 50 mNOK (19 mNOK). Selskapet har gjennomført engangsnedskrivninger i 2025 med totalt 128 mNOK, fordelt på 104 mNOK knyttet til eiendom/eiendomsutvikling, 12 mNOK immaterielle eiendeler (IT-investeringer) og

12 mNOK knyttet til eldre og illikvide formålsmålinvesteringer.

Nedskrivningene belaster varekostnad med -37 mNOK, av-/nedskrivninger med -15 mNOK, resultat felleskontrollerte/tilknyttede selskap -39 mNOK, nedskrivninger finansielle anleggsmidler -12 mNOK og avsetning for forpliktelse 25 mNOK.

Driftsresultat

Driftsunderskuddet ble 11 mNOK (negativt 21 mNOK).

Finansposter

Netto finansresultat beløper seg til 6 mNOK (42 mNOK). Kapitalforvaltning bidro med finansinntekter på 115 mNOK (60 mNOK), mens rentekostnader var 50 mNOK (18 mNOK). Resultatandel fra investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper var negativt 48 mNOK (5 mNOK).

Resultat før skatt

Resultat før skatt er et underskudd på 6 mNOK (21 mNOK). Årets skattekostnad ble 17 mNOK (positivt 2 mNOK).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 21 mNOK (30 mNOK). Kontantstrøm til investeringsaktiviteter var negativ med 178 mNOK (596 mNOK). Det ble investert totalt 325 mNOK (110 mNOK) i varige driftsmidler og immaterielle

eiendeler. Netto positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 206 mNOK (negativt 609 mNOK). Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter inkluderer en utbetaling i forbindelse med delingsprosjektet på 43 mNOK.

Egenkapital

Konsernets egenkapital er positiv pr 31.12.2025 med 5.177 mNOK (5.213 mNOK). Avsatt utbytte for 2025 er 24 mNOK (0 mNOK).

Finansiering og gjeld

Rentebærende gjeld var på totalt 1.246 mNOK (997 mNOK). Rentekostnaden for rentebærende gjeld var 50 mNOK (18 mNOK).

Forskning- og utvikling

Konsernet har ikke drevet forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2025.

Morselskapet Allstad AS

Driftsresultat

Morselskapets driftsinntekter for 2025 ble til sammen 211 mNOK (66 mNOK). Driftskostnader var totalt 256 mNOK (96 mNOK). Samlede av- og nedskrivninger var 26 mNOK (5 mNOK). Nedskrivninger utgjorde 11 mNOK (0 mNOK).

Morselskapets driftsresultat var negativt med 45 mNOK (negativt 31 mNOK).

Finansposter

Netto finansresultat var negativt med 209 mNOK (negativt 11 mNOK). Finansinntekter består av renteinntekter fra datterselskaper, samt mottatt konsernbidrag fra datter. Selskapets finanskostnader inkluderer rentekostnader ved bruk av kredittfasiliteten hos DnB samt rentekostnader fra kortsiktig lån til datterselskaper. Annen finanskostnad inkluderer nedskrivning av investering i døtre med 272 mNOK knyttet til engangsnedskrivningene som er gjennomført innen eidsutvikling og næringseiendom.

Årsresultat

Årsresultat for morselskapet ble et underskudd på 257 mNOK (35 mNOK).

Resultatdisponering og utbytte

Årsresultatet for morselskapet på negativt 257 mNOK foreslås dekket av fri egenkapital (overkurs). Styret foreslår videre utdeling av utbytte på 24 mNOK, dekket av fri egenkapital. Styret mener at egenkapital og likviditet etter utdelingen fortsatt er forsvarlig, jf. aksjeloven §§ 3-4 og 8-1.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø

Selskapet arbeider for å sikre et godt arbeidsmiljø. Allstad har en aktiv livsfasepolitikk. Det arbeides aktivt med å forebygge arbeidsrelatert sykefravær. Det er et mål at sykefraværet i Allstad ikke skal overstige 4 %.

Sykefraværet var på 5,4 % pr. 31.12.2025. Egenmeldt sykefravær var på 1 %, mens det legemeldte sykefraværet var på 4,4 %. Det er tilfeller av langvarige sykdom. Sykefraværet er et område som fremdeles vies særlig oppmerksomhet.

Allstad utarbeider likestillingsredegjørelse som publiseres på allstad.no.

HMS

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

Arbeidet med HMS er en integrert del av den daglige driften. Allstad har god oversikt over og oppfølging av sykefravær, mertid, overtid og ferie. Det rapporteres fast på avvik. Selskapet har et godt samarbeid med bedriftshelsetjenesten som bistår både i årlige vernerunder, ved AMU-møter og etter behov. Allstad arbeider systematisk etter HMS handlingsplaner og oppfyller kravene i henhold til Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

Bærekraft og ytre miljø

Allstad arbeider målrettet og systematisk med å forbedre bærekraftsarbeidet. For å prioritere ressursene på

en god måte, legger Allstad en dobbel vesentlighetsanalyse¹ til grunn for bærekraftsarbeidet som gjøres i virksomheten. De vesentlige bærekraftstemaene for virksomheten er klima, natur, arbeidsforhold i verdikjeden, berørte lokalsamfunn og forretningsetikk. Det vises for øvrig til eget kapittel om bærekraft i årsrapporten.

Allstad skal redusere utslipp i tråd med Parisavtalen. De største kildene til klimagassutslipp er arealbrukssendringer i skogforvaltningen og indirekte utslipp fra kapitalforvaltningen. I 2025 startet Allstad opp et kartleggingsarbeid av skogområder som kan egne seg for frivillig vern, karbonkreditter og myrrestaurering. Dette er tiltak som vil øke karbonopptaket og bidra til målsetningen om netto-null utslipp i 2050.

Allstad ivaretar naturverdier gjennom rutiner for arealbruk. Rutinene beskriver hvordan prosjekter og tiltak på Allstads eiendommer, skal planlegges og gjennomføres på en enhetlig måte i tråd med tiltakshierarkiet. Det innebærer at skade på vesentlig naturverdier skal unngås, begrenses, istandsettes og kompenseres. Rutinene gjelder alle tiltak på Allstads eiendommer, også for tiltak med eksterne tiltakshaver. For å kunne følge opp arbeidet med bevaring av naturverdier over tid, har virksomheten etablert areal- og naturregnskap.

I 2025 har Allstad blitt medlem i Etisk Handel Norge og gjennomført opplæring i ansvarlig innkjøpspraksis for ansatte med innkjøpsansvar.

Allstads arbeid med vesentlige bærekraftstema, herunder arbeid med aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven er beskrevet i kapittelet om bærekraft. Virksomheten er ikke underlagt kravene i EUs bærekraftsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) for regnskapsåret 2025, men Allstad har valgt å se hen til dette rammeverket i rapporteringen. Virksomheten publiserer også redegjørelser i henhold til Åpenhetsloven og aktivitets- og redegjøringsplikten. Disse finnes under seksjon Om Allstad på nettsiden allstad.no.

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Selskapet står overfor risiko knyttet til markedssvingninger, klimaendringer, og regulatoriske endringer.

Viktige deler av Allstads virksomheter skjer innen områder som er eksponert for eksterne faktorer som i stor grad kan påvirke driften og de økonomiske resultatene. Utsiktene for næringslivet og finansmarkedene i Norge og internasjonalt har stor betydning for selskapets økonomiske resultater.

Allstads inntekter er påvirket av svingninger i de markedene hvor selskapet er eksponert. I hovedsak gjelder dette markedene for kraft, finans, eiendom og tømmer. Den samlede eksponeringen gjør at selskapet må ha kontinuerlig oppmerksomhet på hvilken risikoprofil som er knyttet til selskapets ulike virksomhetsområder.

Risikobildet er sammensatt. Overordnet er Allstad eksponert for risiko av strategisk, finansiell og operasjonell art. Valutarisiko i tilknytning til verdipapirporteføljen blir ivaretatt ved at det for deler av porteføljen inngås sikringsforretninger ved bruk av terminkontrakter. Selskapet har særskilte retningslinjer for håndtering av valutaeksponeringen i globale fond innenfor eiendom og infrastruktur.

Det er risiko knyttet til hvor stor andel av investeringskapitalen som plasseres i de ulike markedene og virksomhetsområdene. Innenfor det enkelte marked (finans, kraft, eiendom m.v.) finnes det både konsentrasjons- og diversifiseringsrisiko. For eiendoms- og kraftmarkedet er det særlig utbyggingsfasen som vil være beheftet med risiko. I tillegg påvirker svingninger i markedsprisen på kraft i stor grad lønnsomheten for kraftsatsingen. Utbyggingsrisikoen kan normalt kontrolleres. Normalt vil tidspunkt for utbygging og markedssituasjonen ha størst betydning for utfall av prosjektene og hvilken avkastning som kan realiseres.

Allstad er eksponert for markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

En markedsrisiko for Allstad er at verdien av selskapets verdipapirportefølje svinger på grunn av endringer i markedet. Dette kan for eksempel skyldes faktorer som makroøkonomiske forhold, handelspolitikk, politiske hendelser eller endringer i rentenivå. Allstad sin verdipapirportefølje består primært av aksjer og obligasjoner investert igjennom fond. For aksjer innebærer markedsrisiko at aksjekursene kan variere betydelig. Verdien av obligasjoner påvirkes bl.a. av endringer i rentenivået. Allstad har en diversifisert verdipapirportefølje hvor obligasjoner skal fungere som en

¹ Dobbelt vesentlighetsanalyse er en prosess som prioriterer bærekraftstemaer innen to dimensjoner, vesentlig påvirkning og finansiell påvirkning. Vesentlig påvirkning identifiserer positiv og negativ påvirkning for mennesker, natur og klima som et resultat av Allstads aktiviteter. Finansiell vesentlighet identifiserer bærekraftstemaer som kan føre til finansielle effekter for Allstad, gjennom risiko og muligheter.

støtpute ved nedgang i aksjemarkedet. Svakere aksjemarkeder kan trigge rentenedgang som i neste omgang øker verdien av obligasjonene. For ytterligere diversifisering har Allstad plassert en mindre del av kapitalen i eiendom og infrastruktur.

Allstad har kredittrisiko knyttet til utestående oppgjør fra private, offentlige og kommersielle leietakere og festere. Kredittrisikoen reduseres ved at Allstad sin kundeportefølje er diversifisert. Ved inngåelse av nye større kontrakter innen næringseiendom stiller leietakere tilfredsstillende sikkerhet for leieforpliktelsene. I noen prosjektselskaper har Allstad ytt ansvarlige lån, hvor risikoen er knyttet til de økonomiske resultatene i prosjektene og eventuelle partners soliditet.

Allstad sørger for overvåking og styring av likviditetsrisiko, inkludert regelmessige stresstester og oppdaterte prognoser for fremtidige

kontantstrømmer. Allstad har tilgang på likvide midler i form av verdipapirer som raskt kan selges for å frigjøre kapital ved behov som måtte oppstå.

Styret og administrasjonen fokuserer på at det skal være god risikostyring og kontroll i virksomheten.

Eierstyring og selskapsledelse

Allstad følger prinsippene for god eierstyring og selskapsledelse. Styret består av erfarne medlemmer med bred kompetanse innen selskapets virksomhetsområder.

Fra og med året 2025 utarbeider Allstad en egen årlig redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse som en del av årsberetningen, og som publiseres på nettsiden allstad.no.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring.

Fremtidsutsikter

Utsiktene for 2026 er i utgangspunktet gode for Allstads virksomhetsområder. Prisutviklingen på kraft er positiv i forhold til 2025, mens de historisk høye prisene på tømmer er på vei ned. Det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til de markedsmessige rammebetingelsene for Allstad sin virksomhet innen eiendomsutvikling. Det er videre usikkerhet knyttet til hvordan utviklingen i norske og internasjonale leveranse kjeder, inflasjon, rentenivå og energipriser vil påvirke ulike deler av virksomheten. Situasjonen følges nøye. Styret vurderer selskapets økonomiske og finansielle stilling som solid.

Oslo,
5. mai 2026

Stephan Lange Jervell
styreleder

Eivind Hansen
styremedlem

Thale Susanne Kuvås Solberg
styremedlem

Jill Heidi Eklund Akselsen
styremedlem

Gunnar Gjørtz
styremedlem

Olav Amund
ansattrepresentant

Elisabeth Bjøre
ansattrepresentant

Cecilie Martinsen
administrerende direktør

Resultat Allstad AS

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN		
2025	01.09.-31.12.24		NOTE	2025	01.09.-31.12.24
1 764	806	Driftsinntekter	1, 2	327 939	111 032
209 139	64 722	Salgsinntekt foretak i samme konsern	1, 2		
36	23	Annen driftsinntekt	3	45 852	6 176
		Gevinst ved salg av eiendom	2, 4	75 201	27 583
210 939	65 550	Sum inntekter	5	448 992	144 790
		Varekostnader	6	-59 683	-5 332
-159 634	-53 393	Lønn og personalkostnader	7, 8	-168 995	-52 488
-15 104	-5 023	Avskrivning varige driftsmidler	9	-49 667	-19 331
-11 269		Nedskrivning varige driftsmidler	6, 9	-14 955	-2 961
-69 808	-38 926	Annen driftskostnad	2, 10, 11	-167 024	-85 664
-255 815	-96 342	Sum driftskostnader		-460 324	-165 777
-44 876	-30 792	Driftsresultat		-11 331	-20 987
64 992		Inntekt på investering i datterselskap	2		
		Inntekt på invest. i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	6, 12	-48 619	4 833
		Gevinster og tap verdipapirer	13	60 486	36 510
		Gevinster og tap derivater	13	10 328	-4 112
53		Renteinntekt		11 879	4 870
42 428	2 573	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
		Finansinntekter og utbytte verdipapirer	13	53 612	24 606
6 176		Annen finansinntekt	14	6 377	999
		Nedskrivn./rev. nedskr. av finansielle eiendeler	6, 13	-12 070	-6 335
-15 926	-5 759	Rentekostnad	15	-50 454	-17 692
-33 892	-7 936	Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
-272 408	-233	Annen finanskostnad	6	-25 930	-1 212
-208 577	-11 355	Netto finansposter		5 610	42 467
-253 453	-42 147	Resultat før skattekostnad	5	-5 721	21 481
-3 988	6 900	Skattekostnad	16	-17 444	1 967
-257 440	-35 247	Årsresultat		-23 165	23 448
		Minoritetsinteresser		1 663	280

Balanse for Allstad AS

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN		
2025	2024		NOTE	2025	2024
ANLEGGSMIDLER					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
48 472	58 911	Immaterielle eiendeler	9	56 428	64 976
2 912	6 900	Utsatt skattefordel	16	2 692 623	2 710 138
51 385	65 811	Sum immaterielle eiendeler		2 749 051	2 775 114
<i>Varige driftsmidler</i>					
		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 17	889 392	874 414
		Tomter, bygninger vedtatt overført til DNK	9		58 009
3 272	4 611	Maskiner, It og inventar	9	12 288	13 887
		Anlegg under utvikling	9	491 729	239 596
3 272	4 611	Sum varige driftsmidler		1 393 409	1 185 906
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
<i>Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskap og utlån</i>					
5 967 334	3 706 572	Investeringer i datterselskap	12		
773 742	769 579	Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	12	664 794	690 731
12 395	12 003	Lån til foretak i samme konsern	2		
		Lån til tilknyttede selskap	2	100 857	157 247
		Andre langsiktige fordringer		1 605	2 068
		Utlån kirkelige formål	18	46 462	51 053
6 753 471	4 488 155	Sum investeringer i datterselskaper, tilknyttet selskap og utlån		813 717	901 099
<i>Investeringer i verdipapirer</i>					
		Aksjefond	19	865 541	902 354
		Obligasjons- og pengemarkedsfond	19	908 339	868 291
		Andre finansielle instrumenter	19	433 482	413 317
0	0	Sum investeringer i verdipapirer		2 207 362	2 183 962
6 808 128	4 558 577	Sum anleggsmidler		7 163 539	7 046 081
OMLØPSMIDLER					
Varelager					
			20	46 773	64 272
<i>Fordringer</i>					
312	1 261	Kundefordringer	21	16 878	11 979
101	6	Kundefordringer til foretak i samme konsern	2		
4 486	2 570	Andre fordringer	2, 15, 22	102 654	91 303
677 598	3 168 131	Andre fordringer til foretak i samme konsern	2		
682 497	3 171 969	Sum fordringer		119 532	103 282

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN		
2025	2024		NOTE	2025	2024
5 824	10 715	Bankinnskudd	17, 23	30 022	23 817
688 320	3 182 684	Sum omløpsmidler		196 327	191 371
7 496 449	7 741 260	SUM EIENDELER		7 359 867	7 237 453
EGENKAPITAL					
3 000 000	3 000 000	Aksjekapital	24, 25	3 000 000	3 000 000
2 517 574	2 799 014	Overkursfond	25	2 517 574	2 834 261
		Annen opptjent EK	25	-409 640	-692 497
5 517 574	5 799 014	Sum egenkapital		5 107 933	5 141 764
		Minoritetsinteresser	24	69 208	70 871
GJELD					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
37 485	30 906	Pensjonsforpliktelse	8	37 485	30 906
		Skogfond		2 635	1 510
	14200	Annen avsetning for forpliktelser	14		14 200
		Uopptjent inntekt	14	2 461	29 324
37 485	45 106	Sum avsetning for forpliktelser		42 581	75 940
<i>Langsiktig gjeld</i>					
		Lån fra kredittinstitusjoner	17, 27	942 864	719 874
650 000	660 700	Annen langsiktig gjeld	28	650 000	660 700
650 000	660 700	Sum langsiktig gjeld		1 592 864	1 380 574
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
24 000		Avsatt utbytte	25	24 000	
4 581	5 765	Leverandørgjeld		19 510	36 432
2 152	7 382	Leverandørgjeld selskap i samme konsern	2		
302 729	277 471	Trekkfasilitet i bank	23, 27	302 729	277 471
11 892	16 379	Skyldig offentlige avgifter		28 322	20 707
47 435	151 377	Annen kortsiktig gjeld	2, 17, 28, 29	172 719	233 695
898 600	778 066	Annen kortsiktig gjeld selskap i samme konsern	2		
1 291 390	1 236 440	Sum kortsiktig gjeld		547 280	568 304
7 496 449	7 741 260	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 359 867	7 237 453

Kontantstrømoppstilling for Allstad AS

Tall i 1 000 kr

MOR

KONSERN

2025	01.09.-31.12.24		NOTE	2025	01.09.-31.12.24
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
-253 453	-42 147	Årsresultat før skattekostnad		-5 721	21 481
206 508		Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktivitet		-88 651	-55 540
		Resultatandel TS/FKV	12	48 619	
		Nedskrivninger i TS/FKV uten kontanteffekt	6	38 828	
		Gevinst ved salg eiendom	4	-75 201	-27 583
15 104	5 023	Ordinære avskrivninger	9	49 667	19 331
11 269		Nedskrivning anleggsmidler	9	14 955	2 961
		Nedskrivning utviklingseiendom	6	17 329	
6 579	1 006	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	8	6 579	1 006
		Endring i varer		171	28 182
949	-1 003	Endring i kundefordringer	21	-4 899	15 999
-1 184	5 773	Endring i leverandørgjeld		-16 922	41 060
-99 029	-111 766	Endring i konsernmellomværender	2		
-34 592	14 853	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		-6 229	-17 360
-147 849	-128 263	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-21 476	29 536
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av eiendom		86 789	29 722
-14 596	-22 321	Utbetalinger ved kjøp anleggsmidler		-325 165	-109 674
		Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter		331 254	760 169
		Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter		-309 197	-60 270
		Innbetalinger ved utbytte/avkastning på finansielle instrumenter		57 866	16 423
		Utbetalinger ved valutatap på terminkontrakter	13	10 328	-4 112
-4 163	-210	Investering i TS og andre aksjer/andeler	12	-9 763	-12 500
		Utbetaling lånefordringer TS/FKV		-25 857	-24 038
		Innbetaling utbytte/avkastning TS/FKV	12	5 501	
50	113 399	Netto endring konsernfordring fra konsernkontoordning			
-18 709	90 868	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-178 244	595 718
-166 558	-37 395	Netto kontantstrøm før finansieringsaktiviteter		-199 720	625 255
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
		Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner			60 312
		Nedbetaling ekstern langsiktig gjeld	26	-17 607	-1 562
		Innbetaling ved opptak av ekstern langsiktig gjeld	26	240 598	
25 258	-39 031	Årets endring kassekreditt	23, 26	25 258	-39 031
		Årets endring skogfond		1 125	1 510
179 867	717 140	Netto endring konserngjeld fra konsernkontoordning	2		
-43 460	-630 000	Utbetaling til DNK ifm deling av mellom DNK og stat	29	-43 460	-630 000
161 665	48 109	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		205 914	-608 771
-4 891	10 715	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		6 194	16 484
10 715		Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	23	23 817	7 295
		Valutaeffekter på bankinnskudd		11	37
5 824	10 715	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. PR 31.12	23	30 022	23 817

Regnskapsprinsipper

Generelt

Allstad AS ble stiftet 1. september 2024 iht. lov om omdanning av Opplysningsvesenets fond til aksjeselskap av 24. juni 2024. Allstad AS overtok alle fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser med regnskapsmessig kontinuitet da omdanningen ikke anses som en transaksjon med økonomisk innhold. Sammenligningsperioden for årets regnskap er 1.9.2024-31.12.2024.

Årsregnskapet inkludert konsern for Allstad AS er avlagt i henhold til regnskapsloven av 1998. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i henhold til god regnskapsskikk. Eventuelle endringer i regnskapsprinsipper fra ett år til et annet er innarbeidet i sammenligningstall og forklart i note.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Allstad AS og selskaper som Allstad AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det

tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet.

Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiendelenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Når det foretas videre oppkjøp i selskaper som allerede er konsolidert som datterselskap videreføres konsernets historiske kostpriser. Eventuell differanse mellom ny anskaffelseskost og historisk kostpris på ervervede eiendeler føres til reduksjon i konsernets annen egenkapital.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og urealiserte gevinster.

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet, er presentert på egen linje i resultatregnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Inntekter

Inntekter og gevinster ved salg av eiendom bokføres på tidspunktet for overgang av risiko og kontroll. Leieinntekter regnskapsføres lineært over leieperioden. Leieinntekter består av leieinntekter ved utleie av næringslokaler, festekontrakter, boliger, forpaktningsbruk og utleie av landbruksareal. Inntekter fra skog, grus og mineraler inntektsføres ved gjennomført avvirkning/uttak. Inntekter ved salg av tjenester bokføres etter hvert som tjenestene leveres.

Annen driftsinntekt omfatter inntekter av forbigående eller midlertidig art hvor det ikke foreligger et avtalemessig grunnlag for inntekten eller den ikke inngår i ordinær drift.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til konsernets boligprosjekter vurderes etter løpende avregningsmetode. Opptjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kostnad for solgte enheter under bygging estimeres basert på kontraktsinntekt solgte enheter multiplisert med byggetrinnets fortjenestemargin i %.

Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Periodiserings- og vurderingsprinsipper

Regnskapet bygger i samsvar med god regnskapsskikk på transaksjons-, opptjenings-, sammenstillings- og kongruensprinsippene. Ved usikkerhet anvendes beste estimat.

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende regler er benyttet for klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt knyttet til virksomheter som er skattepliktig i konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Utsatt skatt er beregnet med relevant skattesats og på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skatte-

fordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Omdannelse til skattemessig diskontinuitet

Omdannelsen av OVF til Allstad AS ble gjennomført til skattemessig diskontinuitet. Det oppstod da forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Dette skyldes at skattemessige verdier ble fastsatt på grunnlag av de virkelige verdier eiendelene hadde ved stiftelse 1. september 2024, mot regnskapsmessige verdier som er basert på laveste av historisk kost og virkelig verdi. Disse forskjellene gir opphav til utsatt skattefordel i åpningsbalansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid, «knekkpunktmetoden». Tomter avskrives ikke. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrullet av- og nedskrivninger.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Utgifter anses som påkostninger i de tilfeller hvor gjenstående kontantstrømmer for driftsmidlet påvirkes positivt i

forhold til det som ble lagt til grunn ved anskaffelsen. Dette er basert på både gjenværende levetid som øker i forhold til det som ble lagt til grunn på anskaffelsestidspunktet, men også eventuelle økte inntekter. For å vurdere dette i praksis gjøres vurderingen ut ifra om dette kan anses som en standardheving fra den standarden eiendelen hadde på anskaffelsestidspunktet versus dagens normale standard, og ikke nødvendigvis basert på faktiske endringer i kontantstrømmer. Vurderingen om økte kontantstrømmer gjøres årlig ved en nedskrivningsvurdering basert på antatt gjenanskaffelseskost per eiendom. Alle utgifter som ikke kan anses å være en påkostning/investering, kostnadsføres som vedlikehold.

Ikke avskrivbare eiendeler vurderes mot virkelig verdi ved årsslutt og nedskrives ved varig verdiforringelse. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Immaterielle eiendeler balanseføres og avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger.

Omløpsmidler

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag av avsetninger til dekning av påregnelige tap. Konstaterte tap kostnadsføres.

Varebeholdninger

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom i konsernregnskapet og inngår i regnskapslinjen *varer*.

Lager av innkjøpte varer, inkludert utviklingseiendom, er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. For utviklingseiendom består anskaffelseskost av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og aktiverte direkte lønnskostnader.

Lånekostnader som vedrører opparbeidelsen av varelager aktiveres og anses som en del av varelagerets anskaffelsesverdi.

Varelager og utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost. Vurdering om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på løpende oppdaterte prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi av varelager.

Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og estimerte totale prosjektkostnader.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelle beløp.

Datterselskap

Aksjer i datterselskaper bokføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivende selskaps regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Aksjer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til kostmetoden tilsvarende som for datterselskaper i selskapsregnskapet. Konsernet regnskapsfører verdi etter egenkapitalmetoden. Dersom konsernets andel av akkumulert tap overstiger balanseført verdi av investeringen, reduseres investeringen til null. Ytterligere tap resultatføres ikke, med mindre konsernet har reell økonomisk

risiko for virksomhetens underskudd, f.eks. gjennom lån til den felleskontrollerte virksomheten, eller konsernet har pådratt seg forpliktelser eller ytt støtte på vegne av den felleskontrollerte virksomheten. I den grad konsernet har ytt lån til felleskontrollerte virksomheter, og det foreligger negativ verdi på investeringen, vurderes slike lån som en del av nettoinvesteringen i virksomheten. Ved negativ verdi reklassifiseres lån helt eller delvis til investering i felleskontrollert virksomhet, slik at samlet balanseført verdi av investeringen ikke er negativ. Dersom konsernet har avgitt garantier og det er sannsynlig at tap på garanti vil oppstå regnskapsføres dette som avsetning for forpliktelser

Normalt føres datterselskaper, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper som anleggsmidler.

Bruk av estimater

Bruk av estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen gjøres i henhold til god regnskapsskikk.

Finansielle investeringer

Allstad har valgt å dele opp verdipapirporteføljen i to delporteføljer:

- kjerneporteføljen
- formålporteføljen

Kjerneporteføljen består av likvide verdipapirer i form av fond innenfor aksjer, obligasjoner og pengemarkedsinstrumenter. Kjerneporteføljen omfatter også en mindre andel unoterte

investeringer innenfor eiendom og infrastruktur (alternative plasseringer). I porteføljen inngår dessuten terminkontrakter for verdisikring av plasseringer i eiendoms- og infrastrukturfond utenfor Norge. Sikringen er en integrert del av den løpende styringen av kjerneporteføljen og blir nærmere redegjort for under avsnittet om valuta og valutasikring.

Formålporteføljen består i det alt vesentlige av unoterte papirer innenfor skog og landbruk.

Den regnskapsmessige behandlingen av begge porteføljene er den samme.

Verdipapirporteføljen er klassifisert som en langsiktig investeringsportefølje og regnes som anleggsmiddel i samsvar med regnskapslovens § 5-1. Det følger av regnskapsloven § 5-3 at anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Ved tilordning av anskaffelseskost velges FIFO-metoden etter regnskapslovens § 5-5. Investeringer i annen valuta enn norske kroner omregnes til norske kroner basert på omregningskursen på måletidspunktet. Valutajustert anskaffelseskost legges til grunn i forhold til vurdering av hvorvidt det foreligger behov for nedskrivninger.

Finansielle instrumenter føres ut av balansen når de bortfaller eller når det foreligger en transaksjon eller annet forhold hvor den vesentligste av risiko er overført til en annen part.

Valuta og valutasikring

Transaksjoner i løpet av året blir omregnet etter dagskursen på

transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på balansedagen. Valutakursdifferanser resultatføres i den perioden de oppstår og klassifiseres som finansinntekt eller -kostnad.

Valutasikringen, som i hovedsak omfatter verdipapirer i kjerneporteføljen, regnskapsføres som verdisikring. Sikringen regnskapsføres ved at verdiendring på sikringsinstrument ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres og at sikringsobjektet balanseføres til den verdi som reflekterer effekten av sikringen. Valutasikringen omfatter også én enkelt investering i formålporteføljen.

Sikringsobjektene i og utenfor kjerneporteføljen balanseføres kun på porteføljenivå til virkelig verdi som reflekterer effekten av sikringen. Verdien av terminkontraktene inngår som del av den samlede verdien - i samsvar med porteføljeprinsippet. I note 17 er det redegjort for hvordan sikringen er fordelt på de ulike sikringsobjektene som er omfattet av sikringsinstrumentene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Det er etablert en konsernkontoordning i konsernet, og bankinnskudd og kassekreditt i konsernkontoordningen vises netto i selskapsregnskapet til Allstad AS og konsernet. Øvrig bankinnskudd er klassifisert som omløpsmiddel.

Noter

NOTE 1

Tall i 1 000 kr

DRIFTSINNTEKT

MOR			KONSERN	
2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
209 139	64 722	Fordelte felleskostnader til døtre i konsern		
1 765	806	Tjenestehonorar til tilknyttet selskap		
		Husleie	63 069	23 844
		Tomtefeste	141 404	39 177
		Skog og utmark	104 251	41 975
		Forpaktning og jordleie	8 370	2 804
		Grus og mineraler	4 106	3 232
		Andre driftsinnetekter	6 739	
210 903	65 528	Sum driftsinntekter	327 939	111 032

All omsetning er opptjent i Norge.

NOTE 2

Tall i 1 000 kr

MELLOMVÆRENDE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

MOR		
	31.12.2025	31.12.2024
Lån til datterselskap		
Prestegårdshagen AS	12 395	12 003
Sum lån til datterselskap	12 395	12 003
Forfall senere enn 1 år	12 395	12 003
Kortsiktige fordringer datterselskap		
Allstad Eiendomsutvikling AS	20 374	18 540
Allstad Grunneiendom AS	477 925	3 002 166
Allstad Kapitalforvaltning AS	68 446	1 555
Allstad Næringseiendom AS	100 776	2 342
Allstad Utviklingstomter AS	10 177	143 528
Prestegårdshagen AS		6
Sum fordringer datterselskap	677 699	3 168 137

Tall i 1 000 kr

	MOR	
	31.12.2025	31.12.2024
<i>Kortsiktig gjeld datterselskap</i>		
Allstad Kapitalforvaltning AS	-897 344	-778 066
Allstad Eiendomsutvikling AS		-12
Allstad Grunneiendom AS	-3 405	-4 503
Allstad Utviklingstomter AS	-4	
Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS		-177
Rådhusgaten 1-3 AS		-2 690
Sum kortsiktig gjeld datterselskap	-900 753	-785 448
Sum mellomværende	-210 659	-2 394 692

TYPE TRANSAKSJON	NÆRSTÅENDE PART	TYPE NÆRSTÅENDE	2025
Fordelte felleskostnader til døtre i konsern	Allstad Grunneiendom AS	Datter	155 021
Fordelte felleskostnader til døtre i konsern	Allstad Utviklingstomter AS	Datter	6 421
Fordelte felleskostnader til døtre i konsern	Allstad Kapitalforvaltning AS	Datter	5 858
Fordelte felleskostnader til døtre i konsern	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	34 851
Fordelte felleskostnader til døtre i konsern	Allstad Næringseiendom AS	Datter	6 987
Inntektsført konsernbidrag	Allstad Kapitalforvaltning AS	Datter	64 992
Solgte tjenester	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	1 078
Solgte tjenester	Geisli Energi AS	Felleskontrollert virksomhet	276
Leiekostnad	Rådhusgata 1-3 AS	Datter i underliggende konsern	-10 902
Leiekostnad	FO1 Eiendomsinvest AS	Datter i underliggende konsern	-59
Kjøpte tjenester	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	12
Kjøpte tjenester og utlegg	Clemens Kraft AS	Felleskontrollert virksomhet	-294
Kjøpte tjenester	Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS	Datter i underliggende konsern	-584
Renteinntekter	Allstad Grunneiendom AS	Datter	33 747
Renteinntekter	Allstad Utviklingstomter AS	Datter	145
Renteinntekter	Allstad Eiendomsutvikling AS	Datter	1 296
Renteinntekter	Allstad Næringseiendom AS	Datter	1 243
Renteinntekter	Prestegårdshagen AS	Datter i underliggende konsern	392
Rentekostnader	Allstad Kapitalforvaltning AS	Datter	-28 287

	KONSERN	
	31.12.2025	31.12.2024
<i>Lån til FKV</i>		
Langsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	100 857	157 247
Kortsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	97	1 425
Sum lån til FKV	100 954	158 672

Tall i 1 000 kr

KONSERN

	2025	01.09.-31.12.24
<i>Transaksjoner med FKV</i>		
Salgsgevinster utviklingseiendom ved salg til felleskontrollert virksomhet	1 184	
Driftsinntekter fra felleskontrollert virksomhet	8 531	3 456
Kjøpte tjenester og utlegg fra felleskontrollert virksomhet	-294	-189
Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	6 257	8 336
Sum transaksjoner med FKV	15 678	11 603

Alle transaksjoner og mellomværende med nærstående er iht prinsipper om armlengdes avstand.
For konsernet opplyses det ikke om transaksjoner som er eliminert i konsernregnskapet.

NOTE 3

Tall i 1 000 kr

ANNEN DRIFTSINNTEKT**MOR****KONSERN**

2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
		Administrasjonsvederlag	2 387	466
		Hotellinntekter	21 239	3 327
		Prosjektledelse	5 650	
36	23	Andre inntekter	16 577	2 383
36	23	Sum annen driftsinntekt	45 852	6 176

All omsetning er opptjent i Norge.

NOTE 4

Tall i 1 000 kr

GEVINST VED SALG AV EIENDOM**MOR****KONSERN**

2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
		Salg av tomter	49 990	19 232
		Salg av presteboliger*	27 225	8 821
		Salgsutgifter	-2 014	-470
0	0	Sum salg av eiendom	75 201	27 583

* Noten viser netto gevinst ved salg eiendom, fratrukket varekostnad og bokført verdi anleggsmidler.
All omsetning er opptjent i Norge.

NOTE 5
FORRETNINGSOMRÅDER

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
		<i>Omsetning</i>		
209 139	64 722	Fordelte felleskostnader til døtre i konsern		
1 765	806	Tjenestehonorarer til tilknyttet selskap		
		Tomtefeste	143 190	39 595
		Prestegård	24 939	11 778
		Næringseiendom	67 798	18 619
		Eiendomsutvikling	19 058	2 413
		Skog	111 368	44 395
		Grunneier og arealutvikling	5 517	102
		Diverse	1 921	305
210 903	65 528	Sum omsetning	373 791	117 207
		<i>Gevinst ved salg av eiendom</i>		
		Tomtefeste	43 649	2 006
		Prestegård	25 552	8 350
		Grunneier og arealutvikling	6 000	17 226
0	0	Sum gevinst ved salg av eiendom	75 201	27 583
		<i>Resultat før skatt</i>		
		Tomtefeste	145 203	26 944
		Prestegård	-52 465	-21 277
		Næringseiendom	-10 958	-2 425
-271 500		Eiendomsutvikling	-163 198	-41 693
		Skog	47 074	19 032
		Grunneier og arealutvikling	-6 955	8 584
64 992		Kapitalforvaltning	105 767	57 156
		Energi	-13 161	6 877
-46 945	-42 147	Diverse*	-55 319	-31 068
-253 453	-42 147	Sum resultat før skatt og tilskudd	-4 012	22 129
		Tilskudd til kirkelige formål	-1 708	-648
-253 453	-42 147	Årsresultat før skatt	-5 721	21 481

* Konsernresultat under diverse består av resultatandel fra felleskontrollert virksomhet, oppløst avsetning for garantiansvar ved salg av aksjer i Clemens Kraft, delingsprosjektet og omdanningsprosjektet.

NOTE 6**SAMLEDE NEDSKRIVNINGER I 2025****Konsern**

Konsernet har gjennomført engangs nedskrivninger med totalt 128 mNOK, fordelt på 104 mNOK knyttet til eiendom/eiendomsutvikling, 12 mNOK immaterielle eiendeler (IT-investeringer) og 12 mNOK knyttet til eldre og illikvide formålsinvesteringer. Nedskrivningene belaster varekostnad med -37 mNOK, av-/nedskrivninger med -15 mNOK, resultat felleskontrollerte/tilknyttede selskap -39 mNOK, nedskrivninger finansielle anleggsmidler -12 mNOK og avsetning for forpliktelse 25 mNOK. Nedskrivningene innen eiendomsutvikling skyldes den fortsatt negative utviklingen i eiendomsmarkedet knyttet til økte bygge-kostnader, utsatte rentenedsettelse og en generell reduksjon i etterspørsel etter tomter og boliger. Økte byggekostnader og svak etterspørsel har medført at det ikke lenger er lønnsomhet i flere av prosjektene.

Mor

Som følge av de gjennomførte nedskrivningene innen eiendomsutvikling i konsernet, er det foretatt en vurdering av bokført verdi på aksjene i Allstad Eiendomsutvikling AS. Virkelig verdi er fastsatt til 20,5 mNOK basert på den vurderte verdien av underliggende selskaper, og aksjene er følgelig nedskrevet med 271,5 mNOK fra fjorårets bokførte verdi på 292 mNOK.

NOTE 7**LØNN, ANTALL ANSATTE OG GODTGJØRELSE**

Tall i 1 000 kr

MOR**KONSERN**

2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
115 538	40 078	Lønninger	122 589	39 929
16 809	5 859	Arbeidsgiveravgift	18 471	6 023
23 049	5 211	Pensjonkostnader	23 478	5 254
4 239	1 245	Andre ytelser	4 456	1 283
159 634	52 393	Sum lønnskostnader	168 995	52 488
90	87	Gjennomsnittlig antall årsverk	113	110

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	lønn	pensjon	annen godtgjørelse
Daglig leder t.o.m. 30.09.2025	2095	35	9
Daglig leder f.o.m. 1.10.2025	725	55	5
Styreleder	300		

Det er foretatt bytte av daglig leder med virkning fra 1.oktober 2025.

Det er ingen lån eller sikkerhetstillelser til ledende personer.

Det er ingen avtaler om bonuser, overskuddsdelinger og lignende til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Daglig leder som tiltrådte 1.oktober.2025 har en etterlønnsavtale som gir rett til lønn i 6 måneder ved oppsigelse.

NOTE 8**PENSJON****MOR OG KONSERN****Obligatorisk tjenestepensjon**

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Innskuddsbasert pensjon

Selskapet har en innskuddsbasert ordning. Ordningen er i henhold til lov om innskuddspensjon. Kostnadsført innskuddsbasert pensjon var 6 688 tNOK i 2025 og 1 976 tNOK i 2024.

Ytelsesbasert pensjon

Selskapet har en ytelsesbasert ordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

AFP

Selskapet har en avtalefestet førtidspensjonsordning. Det er en reell økonomisk forpliktelse, men ordningen regnskapsføres som en innskuddsordning etter- som det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon for å kunne innregne ordningen som en forpliktelse. Utbetaling skjer ved uttak av AFP gjennom fellesordningen. Det er per i dag ingen ansatte som har tatt ut AFP.

ANTALL PERSONER OMFATTET AV ORDNINGENE

	aktive	pensjonister
Ytelsesbasert ordning	35	1
Innskuddsbasert ordning	68	

NETTO PENSJONSKOSTNAD (YTELSESBASERT ORDNING)

Tall i 1 000 kr

	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	7 415	2 504
Resultatført avkortning/oppgjør i perioden		-1 214
Rentekostnad planendring i perioden	7 400	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	3 673	965
Avkastning på pensjonsmidler	-3 197	-915
Arbeidsgiveravgift	2 174	366
Administrasjonskostnad	124	44
Netto pensjonskostnad (ytelsesbasert ordning)	17 589	1 750

NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE (YTELSESBASERT ORDNING)

Tall i 1 000 kr

	31.12.2025	31.12.2024
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	97 481	86 939
Pensjonsmidler til markedsverdi 31.12	-73 740	-61 989
Periodisert arbeidsgiveravgift	4 632	3 819
Ikke resultatført estimatavvik	9 112	2 138
Netto pensjonsforpliktelse	37 485	30 906

SAMMENSETNING AV PENSJONSMIDLER (YTELSESBASERT ORDNING)		Tall i 1 000 kr	
Økonomiske forutsetninger (ytelsesbasert ordning):		2025	2024
Diskonteringsrente		3,90 %	3,90 %
Forventet avkastning pensjonsmidlene		5,10 %	4,80 %
Årlig forventet lønnsvekst		4,00 %	4,00 %
Årlig forventet regulering av alders- og etterlattepensjon over 67 år under utbetaling		2,75 %	3,00 %
Årlig forventet G-regulering, regulering av AFP, uføre- og etterlattepensjoner under 67 år		2,75 %	3,75 %

AKTUARMESSIGE FORUTSETNINGER (YTELSESBASERT ORDNING):		Tall i 1 000 kr	
		2025	2024
Dødelighet		K2013	K2013
Uførhet		200 %* K63	200 %* K63
Etterlatte/ giftesannsynlighet m.v		K2013	K2013
Uttakstilbøyelighet førtid (AFP)		20 % 62 år	20 % 62 år
Frivillig avgang		Avtakende sannsynlighet, 0 fra 50 år	Avtakende sannsynlighet, 0 fra 50 år

NETTO PENSJONSKOSTNAD (ALLE ORDNINGER)				Tall i 1 000 kr	
MOR			KONSERN		
2025	2024		2025	2024	
17 589	1 750	Kostnader ytelsesbasert ordning	17 589	1 750	
32	1 848	Kostnader knyttet til ytelsesbasert ordning før overgang til lukket ordning	32	1 848	
6 258	1 933	Kostnader til innskuddsbasert ordning (inkl. aga)	6 688	1 976	
-831	-319	Trekk i lønn alle ordninger	-831	-319	
23 049	5 211	Netto pensjonskostnad (alle ordninger)	23 478	5 254	

I tillegg til morselskapet Allstad AS har datterselskapet Granavolden Hotel & Gjæstgiveri AS ansatte i konsernet. Selskapene er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning. Granavolden Hotel & Gjæstgiveri har innskuddsbasert pensjonsordning som oppfyller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Allstad AS har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Øvrige konsernselskaper er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

NOTE 9**IMMATRIELLE EIENDELER OG
VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tall i 1 000 kr

MOR	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATRIELLE EIENDELER		
	It utstyr	Inventar	Sum	IT fagsyst.	Sum	Totalsum
Anskaffelseskost 1.1.25						
Sum tilgang	3 721	2 872	6 593	80 059	80 059	86 653
Sum avgang	811		811	13 784	13 784	14 596
Anskaffelseskost 31.12.25						
Akkumulert avskrivninger	4 532	2 872	7 405	93 844	93 844	101 248
Akkumulert nedskrivninger	-2 494	-1 639	-4 133	-34 102	-34 102	-38 234
				-11 269	-11 269	-11 269
Bokført verdi	2 038	1 234	3 272	48 472	48 472	51 744
Årets avskrivninger	1 872	278	2 151	12 953	12 953	15 104
Årets nedskrivninger				11 269	11 269	11 269
Avskrivningstype	Lineær	Lineær		Lineær		
Avskrivningssats	20-33 %	10 %		20-33 %		
Antatt levertid	3-5 år	10 år		3-5 år		

**KONSERN
VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tall i 1 000 kr

	Presteboliger	Drifts- bygninger	Forretnings- eiendommer	Jord, skog, tomter	Eiendoms- utvikling inkl. anlegg under utvikling	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.25	370 305	132 816	767 022	64 403	249 914	25 989	1 610 449
Tilgang	7 247	6 290	46 084	6 471	246 542	1 784	314 418
Avgang	-68 222	-8 695			-2 335		-79 252
Anskaffelseskost 31.12.25	309 330	130 412	813 107	70 874	494 120	27 773	1 845 615
Akkumulert avskrivninger	-86 704	-69 190	-245 008	-1 350		-15 485	-417 737
Akkumulert nedskrivninger	-16 538		-15 540		-2 390		-34 469
Bokført verdi	206 087	61 222	552 559	69 524	491 730	12 288	1 393 409
Årets avskrivninger	6 656	6 149	18 766	365		3 385	35 321
Årets nedskrivninger (+) / reversering av nedskrivninger (-)	706				1 337		2 043
Avskrivningstype	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Avskriv. ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0-10 %	4 %	0-4 %	0-2 %	0 %	10-33 %	
Antatt levetid	10 år-100+ år	25 år	25 år-evig	50 år-evig	Evig	3-10 år	

IMMATRIELLE EIENDELER

Tall i 1 000 kr

	Melkekvoter	Fallrettigheter/ konsesjoner	Utvikling	IT fagsystemer	Sum
Anskaffelseskost 1.1.25	738	3 296		89 719	93 753
Tilgang			2 050	16 009	18 059
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12.25	738	3 296	2 050	105 728	111 812
Akkumulert avskrivninger			-35	-43 089	-43 124
Akkumulert nedskrivninger				-12 259	-12 259
Bokført verdi	738	3 296	2 014	50 380	56 428
Årets avskrivninger			35	14 311	14 346
Årets nedskrivninger				12 259	12 259
Avskrivningstype	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	
Avskrivningssats	0 %	0 %	10 %	20-33 %	
Antatt levetid	Evig	Evig	10 år	3-5 år	

NOTE 10

Tall i 1 000 kr

ANNEN DRIFTSKOSTNAD

MOR

KONSERN

2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
		Vedlikehold av bygninger	18 116	11 327
20 636	4 766	Honorar tjenesteleverandører	39 336	12 616
12 719	4 034	Drift av eiendommer	15 625	8 447
		Drift av skog og utmark	44 900	19 067
20 804	5 987	IT-kostnader	21 431	7 446
7 820	5 593	Annen driftskostnad	18 079	7 567
		Tilskudd til kommunale presteboliger	1 708	648
6 130	11 108	Kostnader til omdanning*	6 130	11 108
1 699	7 438	Kostnader til delingsprosjektet**	1 699	7 438
69 808	38 926	Sum driftskostnad	167 024	85 664

* Allstad AS har dekket alle kostnader som har påløpt i prosessen med omdanning av OVF til aksjeselskap og etterfølgende omorganisering.

** Allstad AS dekker alle kostnader som påløper i prosessen med deling av eiendommene mellom Staten og Kirken.

NOTE 11

Tall i 1 000 kr

REVISJONSKOSTNADER

MOR**KONSERN**

2025	01.09.-31.12.24		2025	01.09.-31.12.24
1292	837	Lovpålagt revisjon	2359	1118
	941	Andre attestasjonstjenester*	100	1026
1933	1431	Skatterådgivning*	1933	1431
496	2149	Andre tjenester*	705	2361
3720	5358	Sum revisjonskostnader	5097	5936

* Honoraret knytter seg i all hovedsak til regnskap-, skatt- avgiftsmessige problemstillinger knyttet til omdanning av selskapet til aksjeselskap og etterfølgende omorganisering av den juridiske strukturen.

NOTE 12

Tall i 1 000 kr

INVESTERING I DATTERSELSKAP, FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTET SELSKAP

MOR

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og felles kontrollerte virksomheter:

Selskapsnavn	Eierandel	Stemmeandel	Kontor	Anskaffet	Bokført verdi
Allstad Grunneiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	2 394 463
Allstad Kapitalforvaltning AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	2 963 877
Allstad Utviklingstomter AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	137 858
Allstad Eiendomsutvikling AS	100 %	100 %	Oslo	Okt. 2004	20 500
Allstad Næringseiendom AS	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	450 545
Øvrige datterselskaper*	100 %	100 %	Oslo	Juli 2024	90
Sum datterselskaper					5 967 333

* Dette er navneselskap/hylleselskap uten drift per 31.12.25

Selskapsnavn	Eierandel	Stemmeandel	Kontor	Anskaffet	Årets resultat	Egenkapital	Bokført verdi
Clemens Kraft Holding AS	50,1 %	50,1 %	Oslo	Feb. 2006	-27 731	1 142 369	763 582
Geisli Energi AS	50,1 %	50,1 %	Oslo	Nov. 2023	-952	14 765	10 160
Sum felleskontrollerte virksomheter					-28 682	1 157 133	773 742

KONSERN

Tall i 1 000 kr

FØLGENDE DATTERSELSKAP ER INKLUDERT I DET KONSOLIDERTE REGNSKAPET (eid direkte og indirekte via datterselskap):

Selskapsnavn	Eierandel	Stemmeandel	Kontor	Anskaffet
Allstad Grunneiendom AS	100 %	100 %	Oslo	juli 2024
Allstad Kapitalforvaltning AS	100 %	100 %	Oslo	juli 2024
Allstad Utviklingstomter AS	100 %	100 %	Oslo	juli 2024
Allstad Eiendomsutvikling AS	100 %	100 %	Oslo	okt. 2004
Allstad Næringseiendom AS	100 %	100 %	Oslo	juli 2024
Clemens Næringsbygg AS	100 %	100 %	Oslo	okt. 2004
FO1 Eiendomsinvest AS	100 %	100 %	Oslo	juni 2011
Rådhusgaten 1-3 AS	100 %	100 %	Oslo	nov. 2003
Prestegårdshagen AS	72 %	72 %	Oslo	nov. 2016
Granavolden Eiendom AS	100 %	100 %	Oslo	okt. 2010
Granavolden Gjæstgiveri AS	100 %	100 %	Gran	mai 2011
Ekebergveien 1 AS	70 %	70 %	Oslo	jan. 2019
Oslo Hospital Drift AS	70%	70%	Oslo	mai 2025
Tjeldbergvika Utvikling AS	100%	100%	Oslo	okt.2025

Tall i 1 000 kr

Selskapsnavn	Eierandel	Kontor	Anskaffelses- kostnad	Bokført verdi 01.01.2025	Utbytte og tilgang/ avgang***	Årets resultatandel inkl. FKV/TS sine døtre	Bokført verdi 31.12.2025
Clemens Kraft Holding AS *	50,1 %	Oslo	182 818	562 881		-12 389	550 493
Geisli Energi AS *	50,1 %	Oslo	5 997	3 696	4 163	-576	7 283
Prestegårdsskogen Utvikling AS	50 %	Rakkestad	3 256	1 950		-61	1 889
Alta Sentrumsutvikling AS	34 %	Alta	2 979	-3 106	16 291	-13 185	
Eidanger Boligutvikling AS	50 %	Porsgrunn	1 000	393	1 685	-2 078	
Løvbergsmoen Utvikling AS	33 %	Gjøvik	500	2 385		-81	2 304
Molobyen AS	50 %	Bodø	89 296	86 168	-2	6 896	93 062
Kaarbø Utvikling AS	50 %	Harstad	52 563	29 434	-2 616	-19 307	7 511
Osstølen Utbygging AS	50 %	Os	7 909	58	8 824	-8 882	
OtiumPluss Alstahaug Bolig AS	50 %	Oslo	100	6 129	-5 500	-354	275
OtiumPluss Lyngen Omsorg AS	50 %	Oslo	100	-20		1 597	1 577
Sogndalsporten Utvikling AS	50 %	Sogndal	500	497		-138	359
Otiumpluss Bjorbekk Bolig AS	50 %	Oslo	100		100	-59	41
Tjeldbergvika Utvikling AS**	100%	Oslo	500	266	-266		
Sum bokført verdi felleskontrollerte og tilknyttede selskaper			347 618	690 731	22 679	-48 619	664 794

* Basert på foreliggende aksjonæravtale er det konkludert med at det regnskapsmessig er riktig å behandle Clemens Kraft Holding AS og Geisli Energi AS som felleskontrollerte selskap siden Allstad AS ikke sitter med bestemmende innflytelse på sentrale strategiske, finansielle og driftsmessig forhold i selskapene. Som felles kontrollerte selskap blir de inkludert i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

** Konsernet har økt sin eierandel i Tjeldbergvika Utvikling AS fra 50 % til 100 % i 2025, og selskapet er følgelig ikke lenger felleskontrollert virksomhet for konsernet.

*** Tilgang inkluderer reklassifisering av fordring på FKV i juridiske enheter der investeringen har blitt negativ, samt tilbakeføring av tidligere utsatte inntekter i forbindelse med gjennomførte nedskrivninger. Merverdier på felleskontrollert virksomhet er ikke avskrevet ettersom merverdiene relaterer seg til ikke-ferdigstilte eiendomsutviklingsprosjekter.

NOTE 13

Tall i 1 000 kr

GEVINSTER OG TAP VERDIPAPIRER**KONSERN**

	2025	2024
<i>Oversikt gevinst/tap</i>		
Gevinst ved salg av verdipapirer	66 500	52 587
Tap ved salg av verdipapirer	-6 014	-16 077
Netto tap / gevinst ved salg av verdipapirer	60 486	36 510
 Realisert gevinst valutaterminkontrakter	19 974	
Realisert tap valutaterminkontrakter	-9 646	-4 112
Sum gevinst/tap terminkontrakter	10 328	-4 112
 <i>Utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer</i>		
Utdeling fra rentefond	30 443	16 178
Utbytte fra aksjer	23 168	8 428
Sum utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer	53 612	24 606
 <i>Verdiregulering finansielle omløpsmidler</i>		
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 01.01.	25 355	19 019
Verdiregulering finansielle eiendeler pr 31.12	37 424	25 355
Årets verdiregulering	-12 070	-6 335

NOTE 14**AVSETNING FOR ANDRE FORPLIKTELSER****MOR OG KONSERN***Garantiforpliktelse*

I forbindelse med salg av 49,9% av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det stilt en produksjonsgaranti til kjøper. Garantien utløses dersom produksjonen i garantiporteføljen faller under 90 % av normal produksjon. Kjøper har i tillegg fremmet krav knyttet til forsinkelser og kostnadsoverskridelser i tre prosjekter som var igangsatt før signering av aksjekjøpsavtalen (SPA).

Per 31.12.2024 var det avsatt 14,2 mNOK basert på selskapets beste estimat for forventet forpliktelse knyttet til overnevnte forhold. Det ble i januar 2026 inngått endelig forlik mellom partene, hvor samlet oppgjør ble fastsatt til 18,75 mNOK. Forliket omfatter også en forskuddsbetalt utviklingsgaranti på 10,7 mNOK som er omtalt i note 27. Som følge av at tidligere avsatt beløp oversteg selskapets regnskapsførte forpliktelse i 2025, er det i 2025 bokført en finansinntekt på 6,15 mNOK.

KONSERN*Salg av eiendom felleskontrollert virksomhet - Uopptjent inntekt*

Ved salg av eiendom til felleskontrollert virksomhet elimineres gevinst på konsernnivå ut fra konsernets eierandel. Av konsernets avsetning for andre forpliktelser utgjør 2,5m NOK utsatt inntekt relatert til tomtegevinster fra salg til felleskontrollert virksomhet.

NOTE 15**SIKRING VED BRUK AV FINANSIELLE DERIVATER****KONSERN***Rentesikring*

Per 31.12.25 hadde konsernet rentebytteavtaler med hovedstol på totalt 636 100 tNOK. Vektet gjennomsnittlig opprinnelig løpetid på avtalene er 7 år. Vektet gjenværende gjennomsnittlig løpetid på avtalene var 4,9 år pr 31.12.2025.

Sikringsavtalene konsernet har hatt er vurdert å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader bokføres tilsvarende fast rente i sikringsavtalene. Rentesikringsavtalene medførte i 2025 at konsernets rentekostnader var 2 479 tNOK lavere enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var 0 tNOK pr utgangen av 2025. Det er ved årets slutt balanseført 8 625 tNOK i forskuddsbetalte renter knyttet til den ene rentesikringsavtalen. Forskuddsbetalingen er klassifisert som langsiktig fordring i konsernets balanse. Det er i 2025 resultatført 1 232 tNOK av denne forskuddsbetalingen som annen rentekostnad. Forskuddsbetalingen periodiseres over 10 år, som er den aktuelle swapavtalens levetid.

VIRKELIG VERDI PÅ SIKRINGSINSTRUMENTER

Tall i 1 000 kr

	31.12.2025	31.12.2024
Rentesikringsinstrumenter	8 942	11 482
Sum virkelig verdi	8 942	11 482

IKKE BOKFØRT GEVINST/TAP

Tall i 1 000 kr

	31.12.2025	31.12.2024
Rentesikringsinstrumenter	8 942	11 482
Sum ikke bokført gevinst/tap	8 942	11 482

I tillegg til overstående har Allstad Kapitalforvaltning AS valutasikring og vi henviser til note 19 for mer informasjon.

NOTE 16
SKATT

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
GRUNNLAG UTSATT SKATT				
		<i>Midlertidige forskjeller</i>		
-157	709	Anleggsmidler	-11 505 957	-11 561 657
		Aksjer og andre verdipapirer	-13 601	-18 681
		Fordringer	-2 515	-6 815
		Gevinst- og tapskonto	29 476	13 209
		Varelager/utviklingseiendom	-609 937	-591 327
-7 585	-1 006	Avsetning for forpliktelser/andre poster	5 984	-4 411
-7 742	-297	Sum midlertidige forskjeller	-12 096 551	-12 169 682
-5 495	-31 066	Underskudd til fremføring	-412 697	-362 571
		Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	271 552	214 944
		Avskåret rentefradrag	-1 502	-1 502
-13 237	-31 363	Grunnlag utsatt skatt	-12 239 198	-12 318 810
-2 912	-6 900	Utsatt skattefordel	-2 692 623	-2 710 138
GRUNNLAG SKATTEKOSTNAD				
		<i>Endring i utsatt skatt og betalbar skatt</i>		
-253 453	-42 147	Resultat før skatt	-5 721	21 481
206 587	10 784	Permanente forskjeller	29 757	-19 615
-46 866	-31 363	Grunnlag skattekostnad	24 035	1 865
7 444	31 363	Endring i midlertidige forskjeller	-79 244	-1 865
		Endring i midlertidige forskjeller som ikke påvirker grunnlag for betalbar skatt	5 081	
-25 571		Endring i underskudd til fremføring	50 126	
-64 992	0	Grunnlag betalbar skatt	0	0
64 992		Mottatt (avgitt) konsernbidrag		
0	0	Grunnlag betalbar skatt etter konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt	0	0

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
		<i>Fordeling av skattekostnaden</i>		
0	0	Betalbar skatt	0	0
3 988	-6 900	Endring utsatt skatt	17 444	-436
		For mye/for lite avsatt i åpningsbalansen		-1 530
3 988	-6 900	Skattekostnad	17 444	-1 967
		<i>Avstemming av skattekostnaden</i>		
-253 453	-42 147	Resultat før skatt	-5 721	21 481
-55 760	-9 272	Estimert skattekostnad	-1 259	4 726
59 747	2 372	Differanse	18 703	-6 692
45 449	2 372	Permanente forskjeller* skattesats (22 %)	6 547	-4 315
		Endring ikke balanseført skattemessig underskudd	12 156	-2 377

Utsatt skattefordel i mor er balanseført og kan sannsynliggjøres gjennom fremtidig inntjening. I konsernet stammer den utsatte skattefordelen i det aller vesentligste fra forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på konsernets eiendeler. For den delen som stammer fra underskudd til fremføring, er balanseføringen basert på en konkret vurdering av det enkelte konsernselskaps potensial for å generere skattepliktige inntekter samt muligheten til å utligne skatteposisjoner i konsernet.

NOTE 17**GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSER**

Tall i 1 000 kr

MOR			KONSERN	
31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
	110 000	Garantier og solidaritetsansvar for konsernkontoordning		110 000
		Garantier til fordel for felleskontrollert virksomhet*	25 000	50 000
	110 000	Sum garantier og ansvar	25 000	160 000
		Gjeld sikret ved pantstillelse	942 864	719 874
		Sum pantsikret gjeld	942 864	719 874
		Balanseført verdi pantsatte eiendeler	1 000 928	808 356

* Det er avsatt garantiforpliktelse knyttet til kausjonsansvar for to eksterne lån i FKV. Basert på en vurdering per 31.12.2025 anses det å foreligge overveiende risiko for at garantiene må innfris. Som følge av dette er det avsatt og kostnadsført 25 mNOK i 2025, resultatført som finanskostnad.

NOTE 18

Tall i 1 000 kr

UTLÅN TIL KIRKELIGE FORMÅL**KONSERN**

	31.12.2025	31.12.2024
Kirkelige formål	46 462	51 053
Sum utlån	46 462	51 053
Forfall senere enn 1 år	42 556	47 090

Rentesats for utlån til kirkelige formål er 3 mnd. NIBOR og reguleres hver kvartal. Det er per 31.12.25 ingen misligholdte lån. Sannsynligheten for fremtidig mislighold anses som lav.

NOTE 19

Tall i 1 000 kr

VERDIPAPIRER**KONSERN**

	Anskaffelses- kostnad	Markedsverdi usikret	Urealisert gevinst/tap valutasikring	Markedsverdi sikret	Urealisert gevinst/tap
AKSJER					
<i>Aksjefond Norge</i>					
Danske Invest Norske Aksjer Inst. Restricted	23 372	60 005		60 005	36 632
Nordea 1 - Norwegian Equity Fund BI NOK	70 158	84 630		84 630	14 472
DNB OBX	35 082	77 039		77 039	41 957
Sum aksjefond Norge	128 612	221 674		221 674	93 061
<i>Aksjefond globalt</i>					
Acadian Select Global Equity A EUR	99 941	118 263		118 263	18 322
Generation Global Equity LTA49 USD	66 338	237 358		237 358	171 020
Generation Global Equity LTA50 USD	24 564	80 486		80 486	55 922
GMO Quality Select Investment A NOK	114 000	131 708		131 708	17 708
Nordea Stabile Aksjer Global A	35 867	110 191		110 191	74 324
Sparinvest Ethical Global Value I	80 600	133 615		133 615	53 015
Storebrand Emerging Markets plus A SEK	71 038	80 155		80 155	9 116
Storebrand Global Plus C	229 453	322 743		322 743	93 290
Sum aksjefond globalt	721 801	1 214 519		1 214 519	492 718
Sum aksjefond kjerneportefølje	850 413	1 436 192		1 436 192	585 779

	Anskaffelses- kostnad	Markedsverdi usikret	Urealisert gevinst/tap valutasikring	Markedsverdi sikret	Tall i 1 000 kr Urealisert gevinst/tap
RENTEPAPIRER					
<i>Obligasjonsfond Norge</i>					
Alfred Berg Obligasjon R	82 700	85 816		85 816	3 116
DNB Norway Corporate Bonds	80 693	85 337		85 337	4 644
Nordea Obligasjon III -I	80 280	85 798		85 798	5 518
Sum obligasjonsfond Norge	243 673	256 950		256 950	13 278
<i>Obligasjonsfond utland</i>					
AXA Global Responsible Aggregate Hdg NOK	123 478	116 693		116 693	-6 785
DNB Global Low Carbon Corporate Bonds	90 017	95 250		95 250	5 234
PIMCO Global Bond ESG Fund NOK	141 381	154 788		154 788	13 408
Storebrand Global Obligasjon 1-3 C	162 446	155 380		155 380	-7 066
Storebrand Global Obligasjon C	65 442	58 978		58 978	-6 464
Sum obligasjonsfond utland	582 764	581 090		581 090	-1 674
<i>Pengemarkedsfond</i>					
Holberg Likviditet	41 081	41 069		41 069	-12
Storebrand Likviditet C	40 822	40 784		40 784	-38
Sum pengemarkedsfond	81 903	81 854		81 854	-49
Sum obligasjons- og pengemarkedsfond	908 339	919 894		919 894	11 555
ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER					
<i>Eiendomsfond Norge</i>					
Fokus Norway Balanced Property Fund AS	24 015	29 337		29 337	5 322
Pareto Eiendomsfellesskap Invest AS	26 895	33 413		33 413	6 519
Union Core 30 AS	31 177	26 560		26 560	-4 617
Sum eiendomsfond Norge	82 087	89 310		89 310	7 224
<i>Eiendomsfond utland</i>					
Aberdeen Property Secondaries II	12 132	15 143	-73	15 070	2 938
AXA CoRE Europe Fund	48 185	51 443	-179	51 264	3 079
Hines Feeder C RAIF SICAV-S.A.-Class A	53 477	53 429	-211	53 218	-259
Patrizia Sustainable Communities I	23 024	31 823	-113	31 710	8 686
Sum eiendomsfond utland	136 818	151 838	-576	151 262	14 444
Sum eiendomsfond	218 904	241 148	-576	240 572	21 668

	Anskaffelses- kostnad	Markedsverdi usikret	Urealisert gevinst/tap valutasikring	Markedsverdi sikret	Tall i 1 000 kr Urealisert gevinst/tap
<i>Infrastruktur utland</i>					
Global Infrastructure Partners IV	41 511	52 523	24	52 547	11 036
JP Morgan Infrastructure Fund	71 618	85 064	-136	84 928	13 310
Obligo Global Infrastruktur II AS	67 434	90 618	-198	90 420	22 986
Obligo Nordic Climate Impact Fund III AB	34 015	23 927		23 927	-10 088
Sum infrastrukturfond utland	214 578	252 132	-310	251 822	37 244
Sum kjerneportefølje	2 192 234	2 849 366	-886	2 848 480	656 246
<i>Formålsportefølje</i>					
Mentor Medier AS	5 000	3 068		3 068	-1 932
Nordic Microcap Investment AB	11 132	2 357		2 357	-8 775
Norteak AS	25 248	5 409		5 409	-19 838
Silverlands Fund	11 172	4 293	2	4 295	-6 877
Sum formålsportefølje	52 552	15 128	2	15 130	-37 422
Verdiregulering formålsportefølje	-37 424				
Sum aksjefond formålsportefølje	15 128				
Sum andre finansielle instrumenter	433 482	508 407	-884	507 523	21 490
Sum verdipapirer klassifisert som anleggsmidler	2 207 362	2 864 494	-884	2 863 610	618 824

Valutasikring per 31.12.2025

	Oppgjørsdato	Beløp i valuta	Forwardkurs	Markedskurs	Forwardverdi i NOK	Markedsverdi i NOK	Tall i 1 000 kr Urealisert tap/ gevinst i NOK
<i>Forwardkontrakter</i>							
EUR	16.01.2026	-14 600	11,7939	11,8511	-172 191	-173 026	-836
GBP	16.01.2026	-1 000	13,4726	13,5796	-13 473	-13 580	-107
USD	16.01.2026	-9 300	10,0889	10,0826	-93 827	-93 768	59
Urealisert tap							-884

NOTE 20**ANLEGGSKONTRAKTER****KONSERN**

Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode. Konsernet hadde pr 31.12 ingen solgte boliger under oppføring.

Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i konsernets kundefordringer var pr 31.12 kroner 0. Det var heller ingen opptjente ikke fakturerte inntekter inkludert i konsernets andre driftsinntekter pr 31.12.

NOTE 21

Tall i 1 000 kr

KUNDEFORDRINGER**MOR****KONSERN**

31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
413	1 268	Kundefordringer	21 223	15 687
		Avsetning tap på kundefordringer	-4 345	-3 708
413	1 268	Sum kundefordringer	16 878	11 979

Tap på kundefordringer er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet.

NOTE 22

Tall i 1 000 kr

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**MOR****KONSERN**

31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
		Påløpte, ikke fakturerte inntekter*	82 941	77 210
		Opptjent rente		412
4 486	2 570	Øvrige fordringer	19 713	13 681
4 486	2 570	Sum andre fordringer	102 654	91 303

* Festekontraktporteføljen inneholder i stor grad etterskuddsvis betalingbetingelse og behandles som opptjent ikke fakturert inntekt i regnskapet.

Det er også estimert påløpt inntekt for pågående reguleringssaker. Alle fordringer har forfall innen 31.12.26

NOTE 23

Tall i 1 000 kr

BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.**MOR****KONSERN**

31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
5 724	5 767	Bundne bankinnskudd	6 247	6 312
100	4 948	Øvrige bankinnskudd	23 775	17 505
5 824	10 715	Sum bankinnskudd	30 022	23 817
350 000	350 000	Bevilget kassekreditt	350 000	350 000
47 271	72 529	Ubenyttet kassekreditt	47 271	72 529

NOTE 24

AKSJONÆRER

MOR

	Antall aksjer	Pålydende	balanseført verdi
AKSJEKAPITALEN BESTÅR AV:			
Ordinære aksjer	3 000 000 000	1	3 000 000 000
Sum			3 000 000 000

	Ordinære aksjer	Eierandel
SELSKAPETS AKSJONÆRER ER:		
Nærings og fiskeridepartementet	3 000 000 000	100 %
Sum	3 000 000 000	

NOTE 25

EGENKAPITAL

MOR

Tall i 1 000 kr

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.2025	3 000 000	2 799 014	5 799 014
Årets resultat		-257 440	-257 440
Avsatt utbytte		-24 000	-24 000
Egenkapital pr 31.12.25	3 000 000	2 517 574	5 517 574

KONSERN

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum majoritet	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2025	3 000 000	2 834 261	-692 497	5 141 764	70 871	5 212 635
Årest resultat		-292 688	271 185	-21 503	-1 663	-23 166
Avsatt utbytte		-24 000		-24 000		-24 000
Andre endringer *			11 671	11 671		11 671
Egenkapital pr 31.12.2025	3 000 000	2 517 574	-409 640	5 107 933	69 208	5 177 142

* Tilbakeføring av tidligere eliminert internergevinst ved salg av bygg fra CNB til OVF overført til DNK i 2025

NOTE 26

Tall i 1 000 kr

RENTEBÆRENDE GJELD KREDITTINSTITUSJONER

MOR			KONSERN	
31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
302 729	277 471	Allstad AS	302 729	277 471
		Allstad Eiendomsutvikling AS		614 063
		Allstad Næringseiendom AS	606 375	
		Ekebergveien 1 AS	336 489	95 892
		Prestegårdshagen AS		9 920
302 729	277 471	Sum rentebærende gjeld hos kredittinstitusjoner	1 245 593	997 346

NOTE 27

Tall i 1 000 kr

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

MOR			KONSERN	
31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
650 000	650 000	Langsiktig gjeld DNK*	650 000	650 000
	10 700	Forskuddsbetaling **		10 700
650 000	660 700	Sum annen langsiktig gjeld	650 000	660 700

*Viser til ytterligere informasjon i note 29.

** I forbindelse med salg av 49,9 % av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det valgt en transaksjonsmodell hvor porteføljen av fremtidige utviklingsprosjekter ble inkludert i salgsoppgjøret. Gevinstføring på denne delen av salgsprisen skjer først etter hvert som utviklingsprosjektet starter opp konstruksjonsarbeider. Som omtalt i note 14, er forskuddsbetalingen på 10,7 mNOK per 31.12.2024 en del av et helhetlig forlik mellom partene.

NOTE 28

Tall i 1 000 kr

ANNEN KORTSIKTIG GJELD**MOR****KONSERN**

31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
5 847	117 400	Kortsiktig gjeld DNK*	5 847	117 400
		Forskuddsbetalt inntekt	40 124	42 827
41 588	33 977	Påløpt kostnad og annen kortsiktig gjeld	126 748	73 468
47 435	151 377	Sum annen kortsiktig gjeld	172 719	233 695

*Viser til ytterligere informasjon i note 29.

NOTE 29**DELINGSPROSJEKTET - OVERFØRING AV EIENDOMMER TIL DEN NORSKE KIRKE****MOR OG KONSERN**

I utgangspunktet ble det besluttet at det til sammen skulle overføres 170 eiendommer fra Opplysningsvesenets fond til Den norske kirke (Dnk). Av dette ble 114 boliger og tre næringseiendommer (pulje 1) overført i 2024. I juni 2025 ble det overført 23 boliger og én næringseiendom (pulje 2) fra Allstad AS til Dnk. Med dette ble overføringen av bygninger ferdigstilt. Til sammen er det overført 137 boliger og 4 næringseiendommer (kontorbygg). Dette innebærer at det er overført 29 eiendommer mindre enn planlagt. Bakgrunnen for dette er endelig avslag på søknad om fradeling for 20 boliger og at Allstad etter avtale med Dnk har beholdt 9 boliger. For alle rekrutteringsboliger som ikke er overført til Dnk, ble det i juni betalt erstatning til Dnk på til sammen 44 mNOK.

I utgangspunktet ble det besluttet at det til sammen skulle overføres 193 tomter og arealer fra Opplysningsvesenets fond til de lokale soknene i Den norske kirke. Dette gjelder i hovedsak arealer benyttet til grunn for kirkebygg eller til gravplasser, samt tilknyttede arealer som parkeringsplasser o.l. Av disse var det 4 eiendommer der delingstillatelse ikke var ferdigbehandlet i kommunen og 3 som ikke var ferdig matrikulert ved utgangen av 2025. De øvrige eiendommene er overført, men 93 sokn har ikke tinglyst skjøtet.

Barne- og familiedepartementet (BFD) besluttet våren 2024 størrelsen på det finansielle oppgjøret i delingsprosjektet til å være 1,3 mrd. kroner. Av dette ble halvparten utbetalt i forbindelse med at første pulje med boliger ble overført. Siste del av oppgjøret skal finne sted i løpet av 2. kvartal 2027. Det er i regnskapet for 2025 (se note 27) videreført en avsetning på 650 mNOK for denne forpliktelsen. Oppgjøret er endelig og skal i utgangspunktet dekke alle kostnader knyttet til eiendomsoverføringen, andre fremtidige utgifter, transaksjonskostnader mv. Oppgjøret innebærer at ethvert økonomisk ansvar for eiendommene overført eller planlagt overført til Dnk opphører for staten, Opplysningsvesenets fond og Allstad AS.

I årsregnskapet for 2025 er det, utover ovennevnte langsiktige forpliktelse på 650 mNOK, satt av til sammen 5,8 mNOK som kortsiktig gjeld (se note 28) for å dekke øvrige og kortsiktige forpliktelser overfor Dnk. Denne avsetningen dekker bl.a. gjenværende vedlikeholdsprosjekter for bygninger som tidligere er overført til Dnk. Bokført verdi på eiendeler overført pulje 2 var på 62,8 mNOK, som reduserte regnskapslinjen *tomter, bygninger og annen fast eiendom* tilsvarende. På lik linje med alle forpliktelser tilknyttet avtalen, ble dette avsatt for ved inngåelse av avtalen i 2024.

Revisors beretning



Til generalforsamlingen i Allstad AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Allstad AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. april 2026

PricewaterhouseCoopers AS

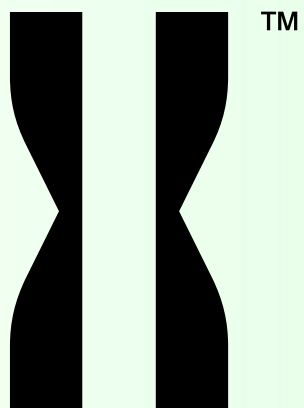
Signed by:

FE8D084CFDFD46D...

Stig Lund

Statsautorisert revisor





ALLSTAD AS
Org. nr. 934 006 127
www.allstad.no

POSTADRESSE
Postboks 535 Sentrum
0151 Oslo

BESØKSADRESSE
Rådhusgata 1-3
0151 Oslo

KONTAKT
23 08 15 00
post@allstad.no