

# Bæredygtig Omstilling i Ejendomsbranchen

Energiforum 2024 d. 6. marts



RAMBOLL

Bright ideas.  
Sustainable change.





# Indhold

- Brændende platform og baggrund for projektet
- Projektets tre hovedelementer
- Læringsplatform for bæredygtighed i Ejendomsbranchen



**Jan Ellebye**  
Underdirektør for Public Affairs  
EjendomDanmark

# Den brændende platform

- Mere lovgivning kommer til Danmark
- Krav for finansielle aktører giver afledte effekter
- Markedskrav retter sig mod mere bæredygtig ejendomme og drift heraf

Tabel 3: Antal og fordeling af energimærker iht. ejendomstype.

Sektor	Andel i %*	Antal i alt	Kontor	Butik	Industri	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Øvrig bolig	Andet Erhverv	Øvrige
A	11%	259.453	7.962	4.961	55.479	973	59.336	20.390	16.380	9.146	84.826
B	9%	213.359	5.130	4.131	43.270	10.703	40.894	7.458	13.514	6.808	81.451
C	22%	553.245	9.555	8.504	146.841	15.918	125.079	15.429	35.075	16.284	180.561
D	30%	747.409	13.745	12.573	205.063	12.471	161.847	23.383	40.659	24.243	253.426
E	12%	307.095	4.165	5.722	94.812	823	75.215	13.317	15.850	6.438	90.753
F	8%	197.725	2.188	3.206	61.199	528	44.662	9.922	9.158	2.117	64.746
G	8%	189.173	1.731	2.058	55.937	121	33.931	8.913	8.482	3.025	74.975
Uoplyst	57%	3.234.939	34.062	37.047	1.099.875	2.093	698.603	93.366	108.807	68.041	1.093.046
I alt		5.702.398	78.536	78.200	1.762.476	43.630	1.239.567	192.178	247.925	136.102	1.923.784

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik. Data opdateres løbende.

Anm.: \* Andelen af energimærker i % viser fordelingen af energimærker blandt de 43% af ejendommene, som er energimærket og inkluderer således ikke de uoplyste mærker.

Forundersøgelsen viste, at der er behov for projektet og at ingen andre gør det:

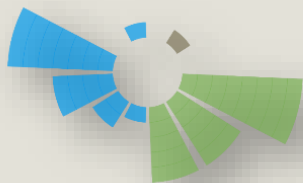
Samle relevant viden til  
branchen ét sted

Hjælpe  
virksomhederne med  
at forstå, udvikle og  
realisere potentialerne  
i det strategiske  
arbejde med  
bæredygtighed

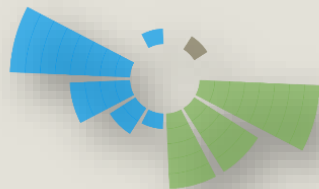
Gøre arbejdet med  
ESG og bæredygtighed  
konkret

# Projektets fokus er formet ud fra en modenheds- og barriereanalyse

- De små og mellemstore virksomheder skal også have viden til, hvordan de kommer i gang!



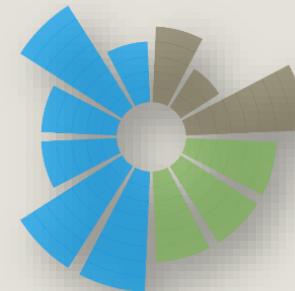
Mindre ejer



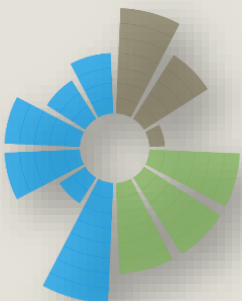
Mindre ejer



Mellemstor ejer med selvadministration



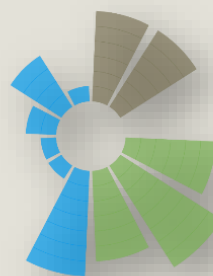
Mellemstor ejer/lejer med selvadministration



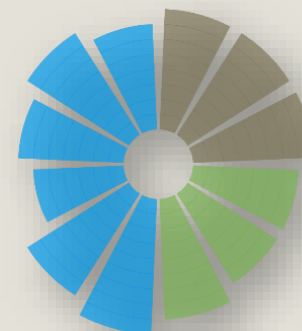
Stor ejer med selvadministration



Mellemstor administrationsvirksomhed



Mellemstor administrationsvirksomhed



Stor administrationsvirksomhed

# Behovs- og modenhedsanalyse viste forskellige motivationer for virksomhedernes tilgang til bæredygtighed

## MÅLGRUPPENS IDEALTYPER:



### DEN LILLE FAMILIEEJEDE VIRKSOMHED

*Vi bliver mødt af myndighedskrav, men så tror jeg også, at det [bæredygtighed, red.] bliver efterspurgt i markedet og samtidig tror jeg det er noget man kan brande sig på. Jeg tror vi er nødt til at forholde os til det, fordi **det bliver et krav.***



### DEN INNOVATIVE VIRKSOMHED

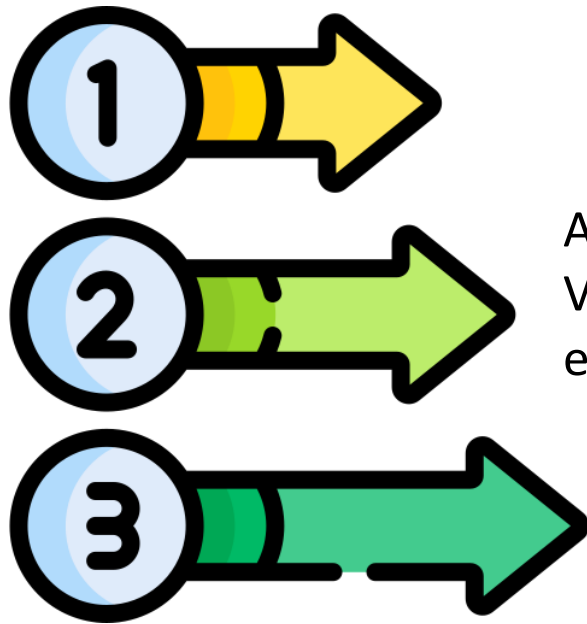
*Den her dagsorden [bæredygtighed, red.] er noget, som vi vil være med på. Så vi vil lave det her arbejde og udvikle os i den her retning nærmest selvom det ikke bliver efterspurgt. Det er mere af **principielle årsager**, at vi vil den vej.*



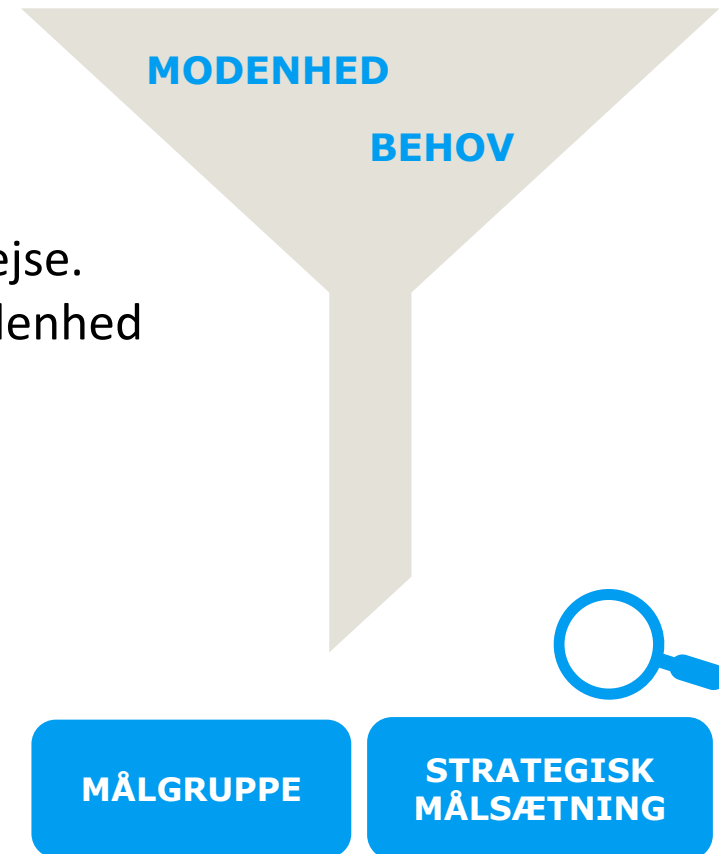
### DEN VÆKSTORIENTEREDE VIRKSOMHED

*Rammen for det hele [bæredygtighed, red.] er at der et **økonomisk incitament** et sted. Det skal være relativt hurtigt, at vi skal kunne se, at der er en forretning, så vi får noget igen.*

Rejsen mod mere bæredygtighed afhænger af virksomhedens behov og motivationen



Alle skal ikke på den samme rejse.  
Virksomhedens behov og modenhed  
er vigtigt at medtænke.



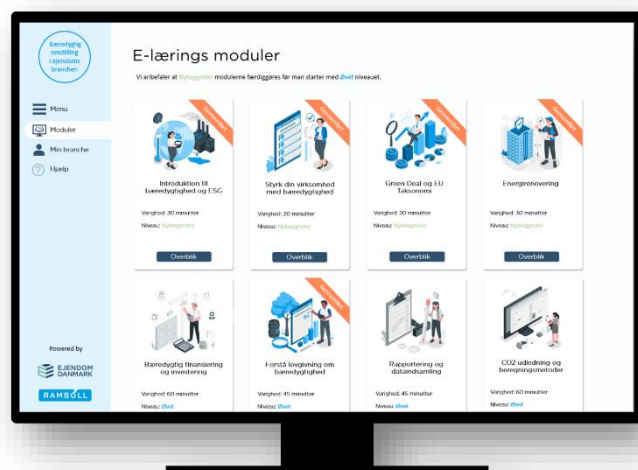


# Kick-off konference i september og læringsdage med virksomhederne – landsdækkende engagement





# Projektet består af tre overordnede dele



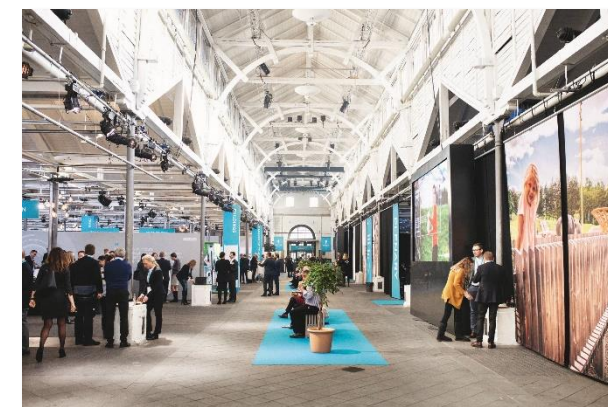
## Skabe læring for alle i branchen

En gratis **digital læringsplatform** som er åben for alle aktører i branchen – med undervisningsmoduler, spændende webinarer, artikler og rapporter



## Skabe rollemodeller og inspiration

Et **skræddersyet læringsforløb** for en udvalgt gruppe af virksomheder, som sætter fokus på udvikling af en strategisk tilgang til bæredygtighed og ESG

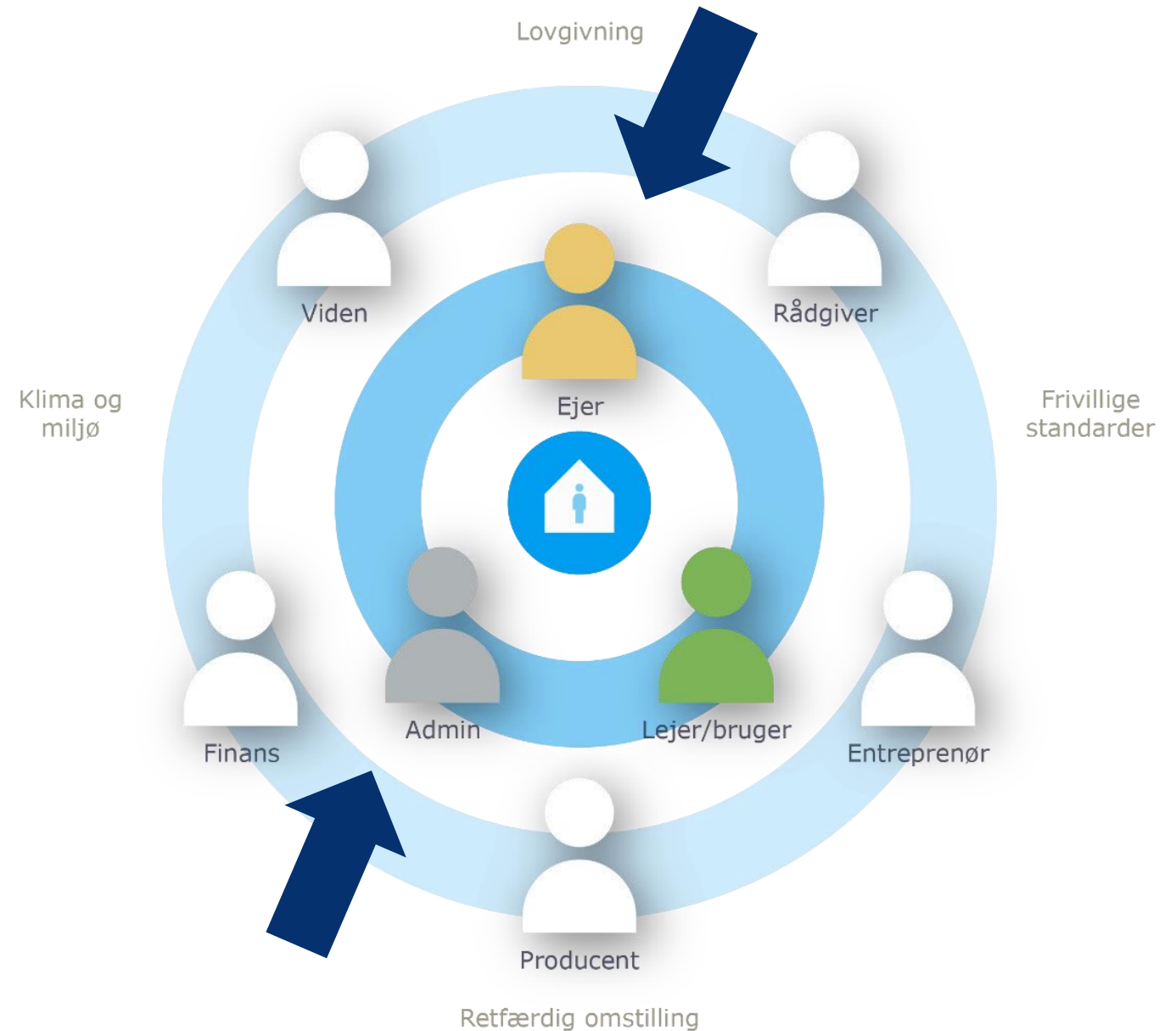


## Skabe opmærksomhed og nysgerrighed

**Konferencer, workshops, nyheder og artikler i medier**, der skaber opmærksomhed og engagement i branchen og blandt interessenterne

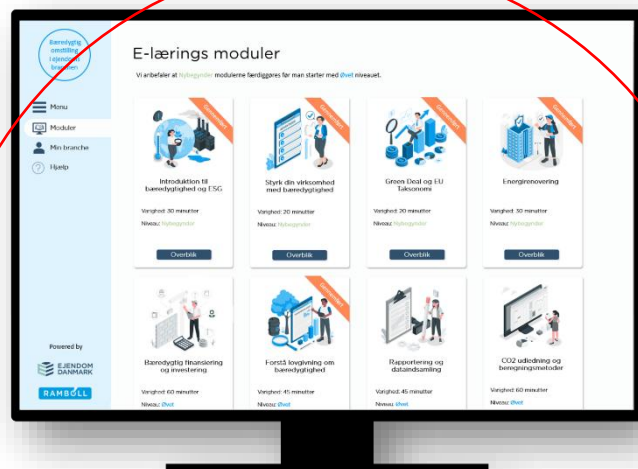
# Hvem er målgruppen?

- Læringsforløb for ejere og administratorer fra hele landet som er repræsentativ for branchen.
- Både medlemmer og ikke medlemmer af EjendomDanmark.
- Særligt ejere og administratorer – men også hvordan de skal forholde sig til lejere.
- Platformen har også tåltænkt ejere og administratorer som primær målgruppe og andre interessenter relateret til ejendomsbranchen som sekundær målgruppe.





# (Soft)-lancering af læringsplatform d. 13. marts



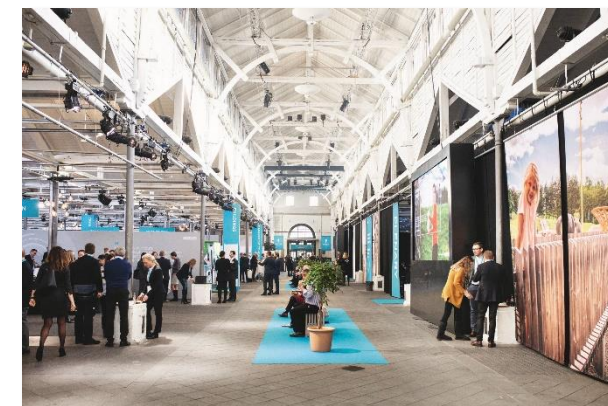
## Skabe læring for alle i branchen

En gratis **digital læringsplatform** som er åben for alle aktører i branchen – med undervisningsmoduler, spændende webinarer, artikler og rapporter



## Skabe rollemodeller og inspiration

Et **skræddersyet læringsforløb** for en udvalgt gruppe af virksomheder, som sætter fokus på udvikling af en strategisk tilgang til bæredygtighed og ESG



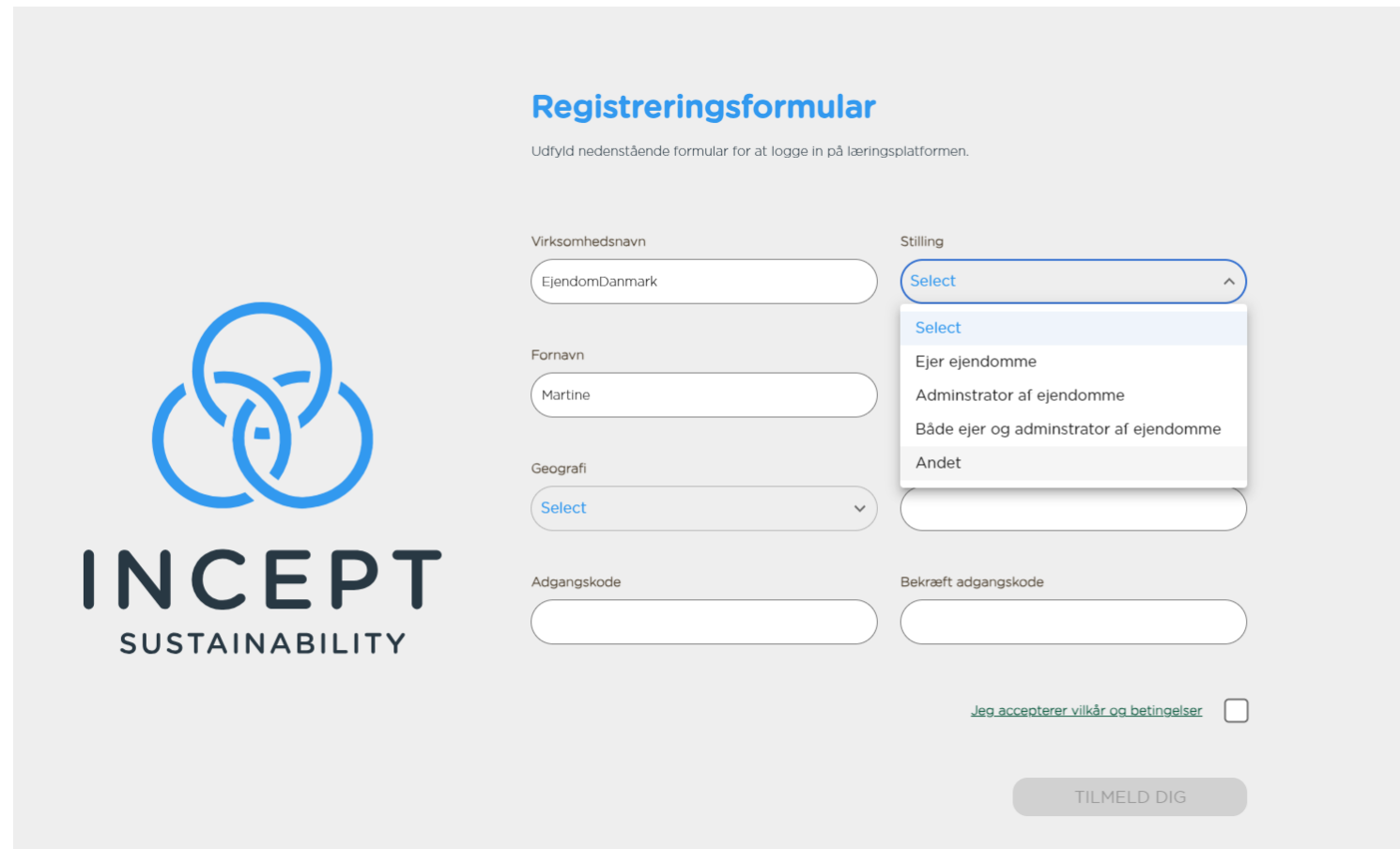
## Skabe opmærksomhed og nysgerrighed

**Konferencer, workshops, nyheder og artikler i medier**, der skaber opmærksomhed og engagement i branchen og blandt interessenterne

## Hvordan og hvor?


- Tilgå platformen via EjendomDanmark hjemmeside.
- Links til platform sendes også ud i nyhedsbrev, markedsføringsmails, via EjendomDanmark SoMe.

# Læringsplatformen for Ejendomsbranchen – opret et login og så er du er klar.



**Registreringsformular**

Udfyld nedenstående formular for at logge in på læringsplatformen.



Virksomhedsnavn: EjendomDanmark

Fornavn: Martine

Geografi: Select

Adgangskode:

Stilling: Select

[Jeg accepterer vilkår og betingelser](#)

TILMELD DIG



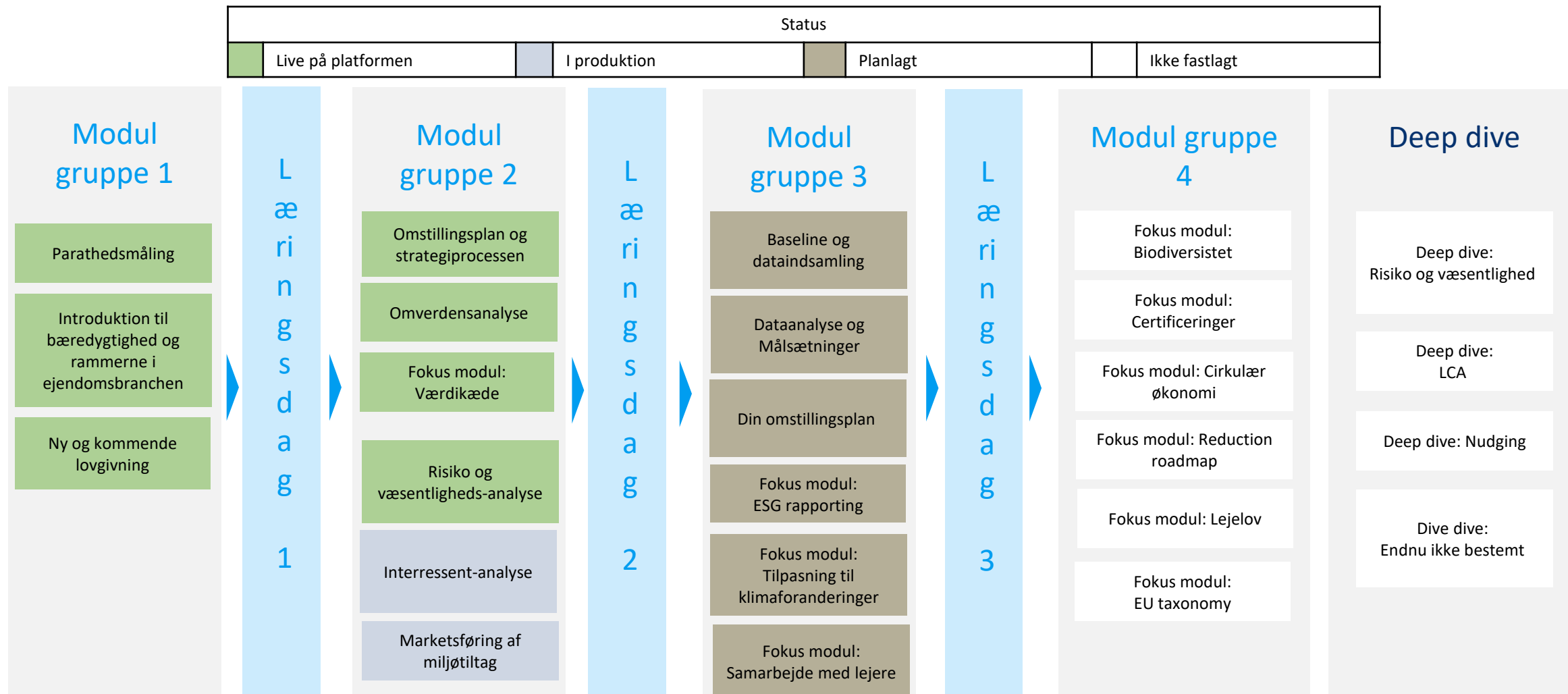
## Hvad kan læringsplatformen?

- Branchespecifik
- Moduler og Deep Dives også efter behov for deltagere i læringsforløb
- Deltagere i læringsforløb bruger platformen og giver løbende feedback, som indarbejdes.
- Målgruppe er administratorer og ejere – skrevet til deres udfordringer og opmærksomhedspunkter.
- Kan deles med kollegaer i ejendoms virksomhed, så alle har lige adgang til viden
- Mulighed særligt små og mellemstore ejere og administratorer til at komme i gang med omstillingen
- Cases for andre virksomheder fra læringsforløbet, der er startet.

# Læringsplatformen for ejendomsbranchen

The screenshot shows the user interface of the 'Ejendom Danmark' e-learning platform. On the left is a navigation sidebar with options: Dashboard, E-Learnings (highlighted), Knowledge Base, My Actions, Analytics, My Profile, Contact Us, and Logout. Below the sidebar is a language selector set to 'English'. The main content area is titled 'Modules' and contains a welcome message: 'Velkommen til dit e-læringsbibliotek! Her kan du udforske forskellige læringsmoduler om de mange aspekter af bæredygtighed inden for ejendomsbranchen. Vi anbefaler, at du begynder med "Parathedsmålingen," et værktøj skræddersyet til at hjælpe dig med at forstå din virksomheds nuværende niveau af bæredygtighed og dermed identificere, hvilke moduler der passer bedst til dine behov. Vi udvider løbende platformen med flere moduler i løbet af 2023 og 2024. Modulerne vil være opdelt i de seks kategorier, som du kan se på højre side. Rigtig god fornøjelse!' To the right of the welcome message is a grid of six category buttons: 'Bæredygtighedsprincipper og rammeværk', 'Strategi og mål', 'Miljø, klima og biodiversitet', 'Sociale forhold', 'Økonomiske forhold', and 'Deep Dives'. Below these are four module cards. The first card, 'Introduktion til bæredygtighed og rammerne i ejendomsbranchen', is a 'RAMMEVÆRK' (20 min). The second, 'Parathedsmåling', is a 'START HER' (30 min). The third, 'Ny og kommende lovgivning', is a 'RAMMEVÆRK' (40 min) with a 'Download Module PDF' link. The fourth, 'Omstillingsplan og strategiprocesen', is a 'RAMMEVÆRK' (15 min).

# Nuværende og kommende moduler





# ESG-rapporteringskabelonen

- **Sammenlignelige datapunkter**, som gør det nemt for aktørerne at rapportere ESG-tiltag
- **Identiske beregningsprincipper**, som gør data "nemt" at indsamle og bearbejde
- **Specifikke målsætninger**, som gør det nemt for aktørerne at fastsætte konkrete, realistiske og målbare målsætninger, som aktørerne loyalt kan arbejde henimod inden for 12 måneder, 24 måneder og 36 måneder



# EXCEL VÆRKTØJ

real esg   the real estate reporting framework	enhed	status		mål	
		2022	2023	2025	2030
<b>environmental   ejendomsrapportering</b>					
<b>Klimaaftryk (GHG)</b>					
Samlet klimaaftryk (scope 1-3, lokationsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Direkte klimaaftryk (scope 1, lokationsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Direkte klimaaftryk (scope 1, markedsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Indirekte klimaaftryk (scope 2, lokationsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Indirekte klimaaftryk (scope 2, markedsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Øvrige indirekte klimaaftryk (scope 3, lokationsbaseret)	ton CO <sub>2</sub> e				
Indkøb af varer og tjenesteydelser (scope 3, C1)	ton CO <sub>2</sub> e				
Varer m.v.	ton CO <sub>2</sub> e				
Ejendomsadministration, udlejning og ejendomsdrift	ton CO <sub>2</sub> e				
Øvrige rådgivere og serviceleverandører	ton CO <sub>2</sub> e				
Anlægsaktiver (scope 3, C2)	ton CO <sub>2</sub> e				
Nedrivning	ton CO <sub>2</sub> e				
Byggemodning	ton CO <sub>2</sub> e				
Nybyggeri	ton CO <sub>2</sub> e				
Renovering og transformation	ton CO <sub>2</sub> e				
Istandsættelser, drift og vedligehold	ton CO <sub>2</sub> e				
Visse brændsel- og energirelaterede aktiviteter (scope 3, C3)	ton CO <sub>2</sub> e				
Upstream transport og distribution (scope 3, C4)	ton CO <sub>2</sub> e				
Affald fra virksomhedsdrift (scope 3, C5)	ton CO <sub>2</sub> e				
Forretningsrelateret medarbejdertransport (scope 3, C6)	ton CO <sub>2</sub> e				
Medarbejdertransport til arbejdspladsen (scope 3, C7)	ton CO <sub>2</sub> e				
Upstream leasede aktiviteter (scope 3, C8)	ton CO <sub>2</sub> e				
Downstream transport og distribution (scope 3, C9)	ton CO <sub>2</sub> e				
Forarbejdning af solgte produkter (scope 3, C10)	ton CO <sub>2</sub> e				
Drift, vedligehold og forbrug i frasolgt nybyggeri (scope 3, C11)	ton CO <sub>2</sub> e				
Behandling af solgte produkter efter endt levetid (scope 3, C12)	ton CO <sub>2</sub> e				
Udlejningsejendomme (scope 3, C13)	ton CO <sub>2</sub> e				
Energi- og vandforbrug	ton CO <sub>2</sub> e				
Affald	ton CO <sub>2</sub> e				
Franchises (scope 3, C14)	ton CO <sub>2</sub> e				
Investeringer (scope 3, C15)	ton CO <sub>2</sub> e				
Bygningsarealer i Danmark uden operationel kontrol	ton CO <sub>2</sub> e				
Bygningsarealer i udlandet	ton CO <sub>2</sub> e				
Investeringer i virksomheder og fonde	ton CO <sub>2</sub> e				
Øvrige investeringer	ton CO <sub>2</sub> e				
<b>porteføljens energiforbrug</b>					
Energiforbrug fra ejendomme	kWh / m <sup>2</sup>				
Elforbrug (fra forsyningsnettet)	kWh / m <sup>2</sup>				
Målt elforbrug	%				
Varmeforbrug	kWh / m <sup>2</sup>				
Målt varmfeforbrug	%				
Køleforbrug	kWh / m <sup>2</sup>				
Målt køleforbrug	%				
Vandforbrug	L / m <sup>2</sup>				
Målt vandforbrug	%				
<b>relativt klimaaftryk</b>					
Nybyggeri - bolig (LCA iht. BR)	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / år				
Nybyggeri - erhverv (LCA iht. BR)	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / år				
Ejendomme i drift (energi- og vandforbrug)	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup>				
<b>energimærkning</b>					

# Regnskabspraksis & vejledning

## Til brug for implementering i ESG-rapporten

Nedenstående kan kopieres direkte ind i ESG-rapporten.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ESG-nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Real ESG – The Real Estate Reporting Framework, version 0.9, med følgende tilføjelser, præciseringer og undtagelser:

- [indsættes]

[Den anvendte regnskabspraksis er derfor ændret i forhold til sidste år.]

### REGNSKABSPERIODE

ESG-regnskabsperioden følger regnskabsåret, der løber fra [den 1. januar til den 31. december / 1. juli til den 30. juni].

### EMISSIONSAKTORER

Emissionsfaktorerne er opgjort i overensstemmelse med leverandørspecifikke emissionsfaktorer og Real ESG – The Real Estate Reporting Framework, version 0.9, med følgende tilføjelser, præciseringer og undtagelser:

- [indsættes]

Hvis den rapporterende virksomhed har operationel kontrol over en ejendom i Danmark, skal 100 % af bygningsarealerne indregnes, uanset om den rapporterende virksomhed eventuelt kun ejer en lille del af ejendommen.

*Eksempel 1: Hvis ejendomsselskabet ejer 49 % af en ejendom og har operationel kontrol, skal ejendomsselskabet indregne 100 % af ejendommens bygningsarealer i Danmark.*

*Eksempel 2: Hvis ejendomsselskabet har 1 % ejerandel af en ejendomsfond, og ejendomsselskabet forvalter ejendomsfonden, skal ejendomsselskabet indregne 100 % af ejendomsfondens bygningsarealer i Danmark.*

*Eksempel 3: Hvis fire ejendomsselskaber har 25 % ejerandel hver i et joint venture, og ét af ejendomsselskaberne forvalter joint venture-selskabet, skal ejendomsselskabet, der forvalter, indregne 100 % af joint venture-selskabets bygningsarealer. Eftersom de øvrige skal indregne 25 % hver, vil bygningsarealerne samlet indregnes til 175 % fordelt på fire ejendomsselskaber.*

*Eksempel 4: Hvis et ejendomsselskab ejer en restejerlejlighed i en ejerforening, betragtes restejerlejligheden som et bygningsareal uden operationel kontrol, og restejerlejlighedens klimaaftryk skal derfor indregnes i scope 3, C15.*



Spørgsmål?

Tak for jeres tid.