

ESG I FORRETNINGS- UDVIKLINGS- PERSPEKTIV



”Selvom ESG-rapportering kan opleves som en bureaukratisk omkostning, repræsenterer ESG også en buket af nye muligheder. Derfor er det vigtigt, at ESG ikke reduceres til en rutinemæssig rapporteringsøvelse, men bliver et aktivt forretningsstrategisk redskab for forandring og forretningsudvikling ude i de danske virksomheder. ESG-faktorer er og bliver nemlig afgørende for virksomheders fremtidige handlemuligheder og risikostyring.

- IC Consult

Bæredygtighed som konkurrenceparameter

Med et stigende fokus på ansvarlig virksomhedsdrift, fra lovgivere, kunder, finansielle partnere og medarbejdere, oplever danske virksomheder flere krav og forventninger til deres arbejde med bæredygtighed og ansvarlig virksomhedsadfærd fra omverdenen. Således er bæredygtighed i dag blevet et centralt og vigtigt konkurrenceparameter, hvor virksomheder, bl.a. igennem deres ESG-indsats, differentierer og positionerer sig i forhold til hinanden.

Denne udvikling må forventes at fortsætte og blive styrket i fremtiden, bl.a. med henblik på det nye EU-direktiv (Corporate Sustainability Reporting Directive), der træder i kraft pr. 1. januar 2024, og som sætter nye krav og standarder for virksomheders ESG-rapportering. For selvom EU-direktivet i første omgang stiller krav til børsnoterede virksomheder med mere end 500 ansatte, samt pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, vil EU-direktivet afføde efterspørgsel på ESG-data fra små- og mellemstore virksomheder, der er underleverandører til virksomheder, som er omfattet af EU-direktivet.

EU vision og ny lovgivning rammer markedet massivt de kommende år

1. januar 2024

- ~11700 virksomheder i dag underlagt Non-Financial Reporting Directive (NFRD), f.eks. børsnoterede virksomheder > 500 ansatte.

Første rapportering: 2025

1. januar 2025

- Virksomheder der ikke pt er underlagt NFRD
- Scope: Alle EU virksomheder, der opfylder mindst 2 ud af 3:
- Mere en 250 ansatte
- Omsætning > ~ DKK mio. 300
- Balance der overskrider totalt ~ DKK mio. 150

Første rapportering: 2026

1. januar 2026

- Børsnoterede SMV'er, små og ikke-komplekse kreditinstitutter og forsikringsselskaber
- En undtagelse vil være mulig for SMV'er i en 3-årig indfasningsperiode, så de vil være undtaget indtil 2028
- SMV specifikke sektorstandarder er under udvikling og vedtages i juni 2024 af EU kommissionen

Første rapportering: 2027

1. januar 2028

- For ikke-europæiske virksomheder (tredjelande), vil CSRD rapporteringskravet gælde for alle virksomheder med en nettoomsætning på mere end 150 € mio. i EU og som har mindst ét datterselskab/division i EU
- Disse standarder vil blive vedtaget i juni 2024 af EU kommissionen.

Første rapportering: 2029

1

2

3

4

Erhvervs-case med EV Bolig & LEVA Ejendomme:

“Med hjælp fra IC Consult er ESG i dag en integreret og bevidst del af vores forretningsstrategi”

Med ønsket om at få en dybere ESG-forståelse og relatere ESG til forretningen og dens værdiskabelse nu og i fremtiden, rakte ejendomsselskabet EV Bolig og LEVA Ejendomme ud til IC Consult tilbage i foråret 2023.

“Vi kontaktede IC Consult, da vi efterspurgte hjælp til at gennemskue regler og krav på ESG-området og for at få en større forståelse for fremtidsudsigterne på området. For selvom vi ikke er omfattet af de regnskabsmæssige rapporteringskrav endnu, og mange af vores konkolllegaer endnu ikke har taget stilling til ESG-rapportering, ved vi, at der på sigt vil blive stillet flere krav til os,” udtaler partner og medejer i EV Bolig og LEVA Ejendomme Claus Andersen.

Med egen administration, egne viceværter og håndværkere administrerer og servicerer ejendomsselskabet EV Bolig og LEVA Ejendomme, som blev etableret i 2002, selv deres ca. 1.000 lejemål på Sjælland. Claus Andersen fortæller, at de i året op til, de tog kontakt til IC Consult, blev mødt af flere forespørgsler på ESG-området fra kunder og investorer:

“Vi er af flere omgange blevet mødt af bankernes høflige forespørgsler på ESG-området, ligesom vi bl.a. har modtaget forespørgsler om at underskrive fælles ESG-commitments fra flere af vores store erhvervs-kunder, der selv driver en aktiv ESG- og bæredygtighedsindsats. Det skabte et naturligt incitament for at arbejde mere målrettet med ESG, men da vi i ledelsen har rigeligt at se til i den daglige drift, virkede det indledende arbejde med ESG som en uoverskuelig proces med mange fremmedord. For at være godt rustet til fremtiden havde vi derfor brug for hjælp til at sætte en meningsfuld retning for vores strategiske arbejde på området. Her blev vi overbevist om, at IC Consult var de rette til at hjælpe os,” fortæller Claus Andersen.

“ IC Consult har gjort et fremragende stykke arbejde og været utrolig grundige som sparringspartnere med stor erfaring indenfor virksomhedsledelse, drift og forretningsudvikling. Overordnet set har det været et fantastisk forløb, der har affødt bevidsthed om ESG-arbejdet og skabt en forståelse for de nødvendige næste skridt på ESG-området for vores vedkommende

Claus Andersen, partner og medejer
i EV Bolig og LEVA Ejendomme.

Centrale fokusområder - risici og muligheder i ejendomsbranchen/ Commercial Real Estate (CRE):

Lovgivning:

Samtidig med at GDPR, Lejelov mv. fortsætter som kernelovgivningsområder for CRE, bliver der stillet flere formelle krav til miljøbelastningsberegninger, minimumsniveauer for performance samt dokumentation/registrering i bygningsreglementet, der løbende udvikler sig. F.eks. skærpes EU- reglerne omkring energimærker og bygningsreglementet generelt, og heri ligger en væsentlig opgave samt en risiko for "stranded assets" for CRE-virksomheder.

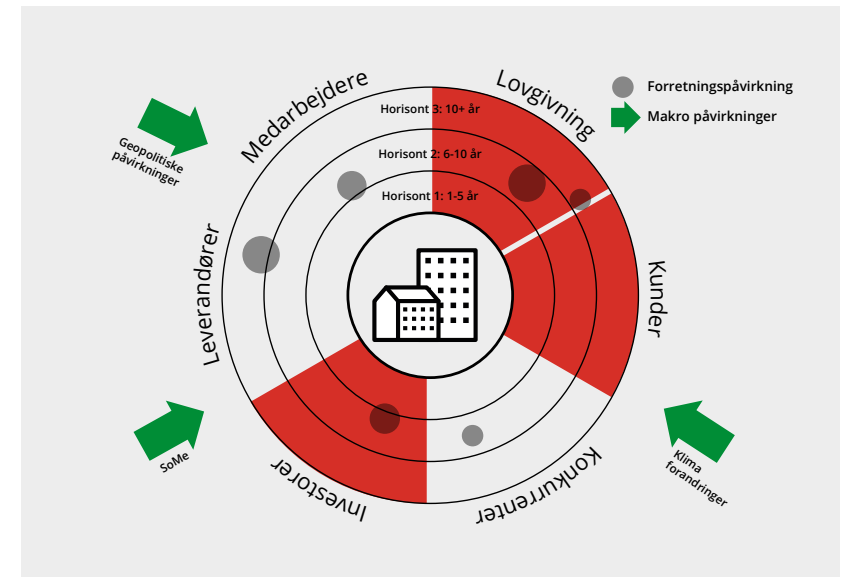
Samtidig rammer CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) direkte mellemstore og store CRE-virksomheder, mens alle i ejendomsbranchen med erhvervslejemål rammes indirekte. Med CSRD følger forpligtelsen til rapportering, ligesom antallet af målepunkter, der skal rapporteres, jf. EU Taksonomi og EFRAG's ESRS-standarder (European Sustainability Reporting Standards) løbende opjusteres.

Kunder:

Forståelse af kundernes forventninger, krav og egen bæredygtighedsambition er fundamentalt for alle virksomheder i deres ESG-arbejde. Dette er især gældende for CRE, idet bygninger står for ca. 40% af det samlede energiforbrug i EU og dermed har en særlig forpligtigelse for reduktionsindsatser.

Investorer:

CRE er en kapitalintensiv branche, hvor finansielle partnere og investorer (banker og realkredit) er nøgleinteressenter. Som følge af det generelle fokus på ESG, samt ikke mindst som følge af SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), arbejder banker og realkreditinstitutter intenst på at tilpasse deres kreditvurderingsmodeller samt tilpasse deres produkter og ydelser mod større differentiering mellem grønne og sorte investeringer. Derfor er det fundamentalt i ejendomsbranchen og andre kapitaltunge virksomheder at følge udviklingen samt øve indflydelse på investorernes forventninger med henblik på at kunne udnytte grønne incitamenter.



Udmøntet ESG-strategi og konkret handlingsplan

Gennem et tæt samarbejde med EV Bolig og LEVA Ejendommens ledelse samt kvalitative interviews med udvalgte medarbejdere, større erhvervskunder, banker- og realkreditinstitutter, hjalp IC Consult ejendomsselskabet med at tilegne sig specifik virksomhedsrelevant viden og forståelse indenfor ESG og bæredygtighedsområdet. Ved at sætte ESG i direkte relation til EV Bolig og LEVA Ejendommens drift og forretningsudvikling blev der således skabt en fælles forståelse for virksomhedens udgangspunkt og modenhed i forhold til at arbejde strategisk med ESG, som en del af virksomhedens vækststrategi.

“På baggrund af en dybdegående analyse af vores virksomhed og it-systemer har IC Consult udarbejdet en detaljeret rapport til os, som beskriver, hvor vi står stærkt, og hvor der er potentiale for, at vi i fremtiden kan gøre tingene bedre, end hvad vi gør i dag. Endvidere indeholder rapporten en klar ESG-strategi, der er understøttet af en operationel handlingsplan med prioriterede fokusområder og quick wins, der tager stilling til de væsentligste ESG-relaterede risikoevalueringer, sårbarheder og muligheder,” forklarer Claus Andersen.



“ Det har været utroligt spændende at samarbejde med en så succesrig vækstvirksomhed som EV Bolig og LEVA Ejendomme. Vi har haft en åben dialog og sparring om de strukturelle udfordringer og muligheder, virksomheder i denne del af deres livscyklus har, samt hvordan ESG-indsatsen kan være støttende for forretningens vækst og værdiskabelse

Brian Hulvi, strategisk rådgiver og samarbejdspartner for IC Consult

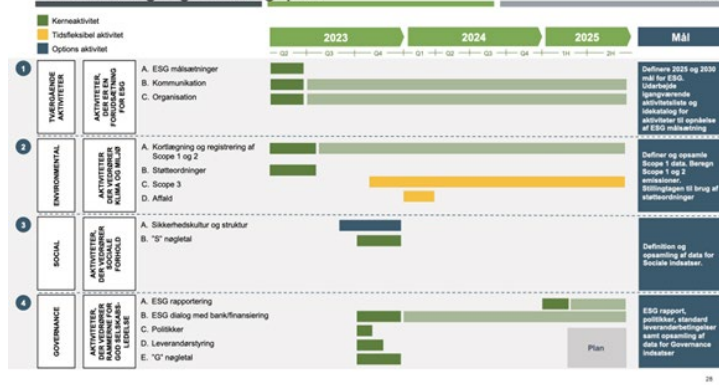
ESG-strategi og operationel handlingsplan gør EV Bolig og LEVA Ejendomme i stand til at bygge en solid ESG-plattform

Med en konkret handlingsplan og ESG-strategi på plads, der illustrerer og belyser de væsentligste ESG/bæredygtighedsindsatser for EV Bolig og LEVA Ejendomme, arbejder ejendomsselskabet nu aktivt på at tydeliggøre deres ESG ambitioner og målsætninger - herunder at skabe en emissions-baseline på scope 1+2 samt fastlægge vigtige politikker, standard leverandørbetingelser, S og G-nøgletal mm.. Formålet med dette er at komme i gang med den interne og eksterne kommunikation, så virksomhedens mange gode eksisterende aktiviteter, der allerede er afsluttet, eller som er i proces, bliver kendt blandt kunder, banken og medarbejdere.

ESG strategi og handlingsplan 1/2



ESG strategi og handlingsplan 2/2



Implementering af ESG-tiltag i foretagendet

EV Bolig og LEVA Ejendommens ESG-strategi bør, ifølge IC Consult, betragtes som en overordnet plan, der skal bearbejdes og konkretiseres af den projektgruppe, der skal gennemføre arbejdet. En sådan mobilisering er nemlig afgørende for at skabe engagement samt en vedvarende og selvforstærkende fremdrift i og via organisationen. Derfor skal rapporten overordnet betragtes som et levende dokument, der bør opdateres løbende, i takt med at viden øges og realiseret fremdrift konstateres.

I rapporten fremhæver IC Consult en række uudnyttede potentialer og dermed potentielle quick wins hos EV Bolig og LEVA Ejendomme, herunder brugen af ekstern kommunikation af allerede eksisterende aktiviteter på ESG-området. Her bl.a. ejendomsselskabets løbende energireoveringer.

“En af de ting, som vi i strategiarbejdet kom frem til, var, at vi allerede gør mange af de ting, der skal til, men at vi ikke er så gode til at få det kommunikeret ud til omverdenen. Den del har vi klart fået mere fokus på, i takt med at ESG-arbejdet nu også fylder mere i vores bevidsthed, bl.a. gennem et skriv på vores hjemmeside. Derudover er vi aktivt i gang med at tilføre ekstra ressourcer, så vi kan frigøre tid til ESG-arbejdet, ligesom vi er i kontakt med udbydere af digitale platforme, som kan opsamle og beregne ESG-data. Det er en proces, og vi befinder os lige nu i undersøgelses- og beslutningsprocessen,” forklarer Claus Andersen.

“ Vi sætter pris på tilliden og muligheden for at facilitere en spændende strategiproces, med en passioneret og forandringsparat ledelsesgruppe, der stræber efter konkrete handlinger og resultater

Søren Eriksen, medstifter og partner i IC Consult

Forankring af transformation i virksomheden

Ifølge IC Consult er målet for deres rådgivning og arbejde aldrig blot at aflevere en rapport – i stedet er visionen at få forankret og igangsat transformationen i virksomheden med de nødvendige kompetencer og strukturer, således at der skabes en selvforstærkende kultur på ESG-området.

“IC Consult har gjort et fremragende stykke arbejde og været utrolig grundige som sparringspartnere, med stor forretningsledelsesforståelse og ESG-indsigt. Overordnet set har det været et fantastisk forløb, der har affødt bevidsthed om ESG-arbejdet og skabt en forståelse for de nødvendige næste skridt på ESG-området for vores vedkommende. De har givet os nøglen til at finde ud af, hvilken vej vi skulle gå, og derfor har vi også i sinde at gøre brug af deres viden i fremtiden,” siger Claus Andersen.

Han fortæller afslutningsvis, at interessen for EV Bolig og LEVA Ejendomes arbejde med ESG og bæredygtighed bliver bemærket i branchen, bl.a. af interesseorganisationen EjendomDanmark, der har udvist interesse for deres arbejde og den proces, ejendomsselskabet har sat i gang.



“ En af de ting, som deres strategiplan kom frem til, var, at vi allerede gør mange af de ting, der skal til, men at vi ikke er så gode til at få det kommunikeret ud til omverdenen. Den del har vi klart fået mere fokus på, i takt med at ESG-arbejdet nu også fylder mere i vores bevidsthed

Claus Andersen, partner og medejer
i EV Bolig og LEVA Ejendomme.

Mød personerne bag ESG-strategien og IC Consult



Rasmus Egede, partner i EV Bolig og LEVA Ejendomme

Rasmus Egede har en baggrund fra den finansielle sektor og har siden 2013 arbejdet fuldtid med ejendomsudvikling. Rasmus er medstifter af EV Bolig og LEVA Ejendomme A/S i 2002 og sidder i dag med ansvaret for virksomhedens økonomi, administrationen, kontakten til de finansielle samarbejdspartnere samt indkøb af ejendomme.



Claus Andersen, partner i EV Bolig og LEVA Ejendomme

Claus Andersen har en baggrund som selvstændig tømrermester og har været en del af EV Bolig og LEVA Ejendomme A/S siden 2009. Han har været en stor del af foretagendets mangeårige vækst med ansvar for virksomhedens energirenoveringer samt drift af ejendommene. Det er Claus, der hovedsageligt er drivkraften bag ESG i firmaet.



Henrik Vestergaard, partner i EV Bolig og LEVA Ejendomme

Henrik Vestergaard er uddannet elektriker og arbejdede før sin ansættelse hos EV Bolig og LEVA Ejendomme A/S, i 2018, som afdelingsleder hos Flexicon. I dag sidder Henrik med ansvaret for alle virksomhedens større ombygninger, hvor han forvandler gamle trætte bygninger til nye, flotte boliger.

Mød personerne bag ESG-strategien og IC Consult



Søren Eriksen, medstifter og partner i IC Consult

Søren Eriksen har 30+ års erfaring med ledelse af supply chain, produktion, industrialisering, vedligehold og automatisering, kundeservice, kvalitet, sundhed & sikkerhed, ESG/CSR, forretningsudvikling og virksomhedsledelse i små og store organisationer. Medlem af regeringens Energikommission 2017.

Se LinkedIn profil



Brian Hulvi, strategisk rådgiver og samarbejdspartner for IC Consult

Brian Hulvi har beskæftiget sig med den grønne omstilling i størstedelen af sin karriere. Spændvidden strækker sig fra Greentech produkter, vedvarende energi til komplekse energiløsninger samt management consulting ift. bæredygtighed.

Se LinkedIn profil

Om IC Consult

Vores mission er at bidrage til en bæredygtig verden, ved at hjælpe små som store virksomheder i deres ESG bestræbelser, så de bliver konkrete, databaserede og forankrede i et forretningsudviklingsperspektiv.

I IC Consult møder vi derfor den enkelte virksomhed, der hvor den er, og går op i, at ledelsen får ejerskab over ESG-transformationen, at medarbejderne er med, og at ESG og forretningsudvikling går hånd i hånd. Og så insisterer vi på at tage fat dér, hvor der skabes mest bæredygtighed for indsatsen.

Virksomheders målrettede resultater på ESG-området (environmental, social og governance) er i dag helt centralt for virksomheders fremtid. Derfor hjælper vi i IC Consult virksomheder med at igangsætte og udføre ESG-indsatser hvor profitabel vækst, bæredygtighed og engagerede mennesker går hånd i hånd.

Hjemmeside: www.ic-consult.dk

IC Consults LinkedIn virksomhedsseite: <https://www.linkedin.com/company/ic-consult-aps/>



ESG i et forretningsudviklingsperspektiv

Om EV Bolig og LEVA Ejendomme A/S

Det hele begyndte i 2002 med to udlejningsejendomme i Korsør. I dag har EV Bolig og LEVA Ejendomme tæt på 1000 lejebolig, som er fordelt i byerne Slagelse, Ringsted, Næstved, Kalundborg, Holbæk, Sorø, Korsør og Skælskør.

Ejendomsselskabet driver deres ejendomsportefølje fra deres hovedkontor, som ligger centralt placeret i Slagelse. Herfra udfører virksomhedens dedikerede team af administratorer, viceværter og håndværkere administration og serviceydelser.

Virksomhedens ejendomme er beliggende i de historiske handelsbyer i Vest- og Midtsjælland og er typisk over 100 år gamle. Med respekt for ejendommens historie og det omgivende bymiljø gennemfører EV Bolig og LEVA Ejendomme derfor løbende ombygninger og energirenoveringer for at sikre, at deres lejebolig forbliver moderne og opfylder tidens og vores lejeres krav til indretning, kvalitet og bæredygtighed.

www.evbolig.dk

EV BOLIG
LEVA EJENDOMME