

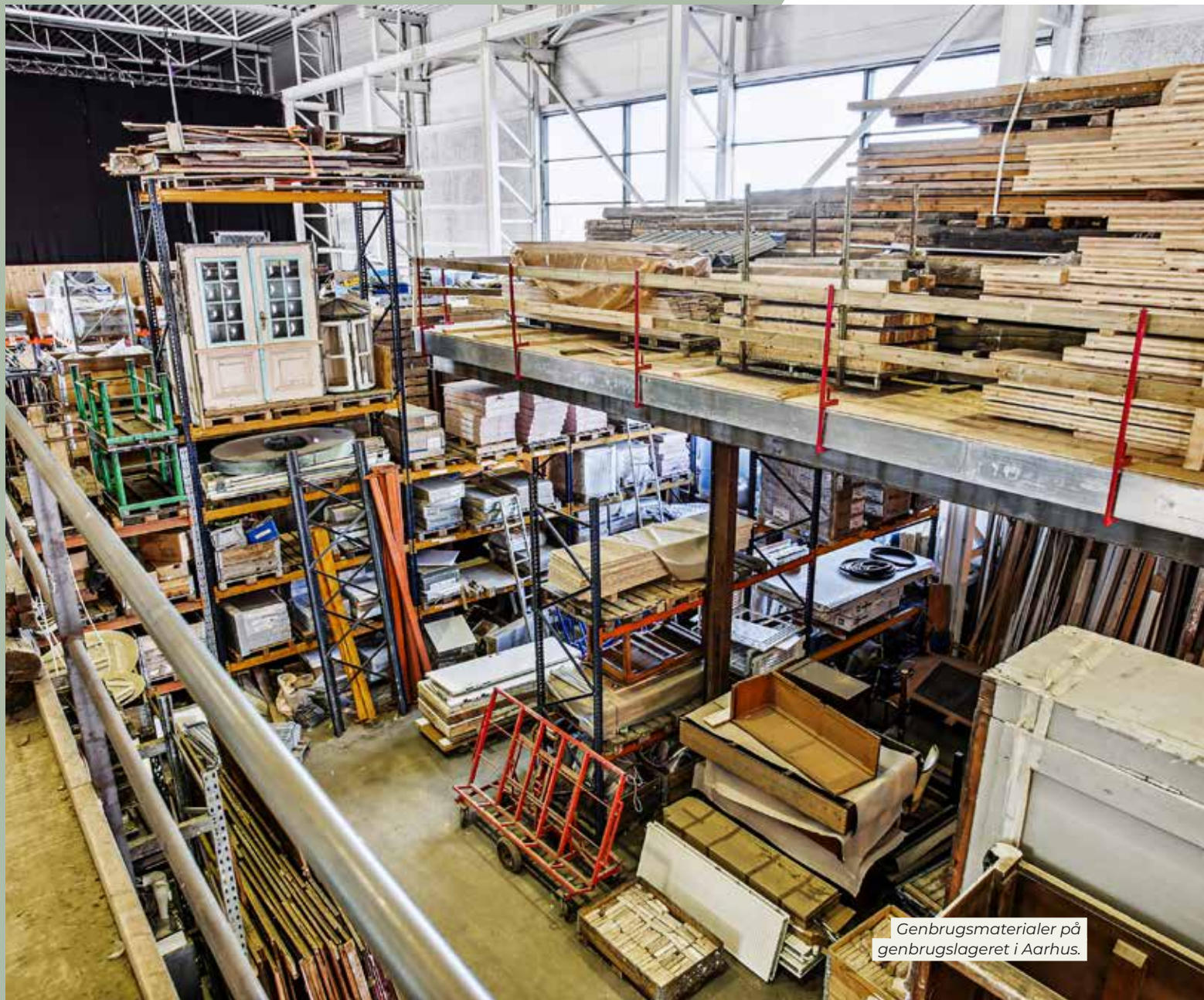
VI SKABER LIV,  
FORNYER OG  
BEVARER



EJENDOMSSKABET  
**OLAV de LINDE**



\_\_\_\_\_ **Bæredygtighedsrapport 2022**



Genbrugsmaterialer på genbrugslageret i Aarhus.

## Redegørelse om samfundsansvar for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Denne rapport er Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S' bæredygtighedsrapport for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022. Den er et supplement til den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar i ejendomsselskabets ledelsesberetning.

**Find rapporten her:**  
[www.olavdelinde.dk/baeredygtighed/baeredygtighedsrapportering](http://www.olavdelinde.dk/baeredygtighed/baeredygtighedsrapportering)

Vi modtager gerne feedback, forslag, kommentarer og spørgsmål til Esben Kjeldsen, direktør / CEO hos Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S på [ek@olavdelinde.dk](mailto:ek@olavdelinde.dk) eller tlf. (+45) 4057 9796.



# Indhold

## 04.

Forord

## 05.

Økonomiske  
nøgletal 2022

## 06.

Forretningsmodel

## 08.

Strategi for  
bæredygtighed

## 14.

### FOKUS 1

#### Vores ejendomme

- Tilgang og principper
- 2030-målsætninger
- 2022 nedslag

## 20.

### Case 1

Renovering med  
respekt for ressourcer  
og historie

## 24.

### FOKUS 2

#### Vores byer

- Tilgang og principper
- 2030-målsætninger
- 2022 nedslag

## 28.

### Case 2

Thrige Firkanten  
binder Odense  
sammen

## 34.

### FOKUS 3

#### Vores relationer

- Tilgang og principper
- 2030-målsætninger
- 2022 nedslag

## 38.

### Case 3

Byens puls banker  
i Ankersgade

## 42.

### FOKUS 4

#### Vores hold

- Tilgang og principper
- 2030-målsætninger
- 2022 nedslag

## 46.

### Case 4

Et særligt sammenhold

## 52.

Data

# Forord

**Velkommen til** Ejendomsselskabet Olav de Lindes bæredygtighedsrapport for regnskabsåret 2022. Bæredygtighed og samfundsansvar har været en naturlig del af vores tankegang og arbejdsmetode siden vores start i 1974. Vi har altid stræbt efter at forny, forskønne og forbedre ved at lade det bedste fra fortiden leve videre med ny funktion og betydning i fremtiden.

Som ejendomsselskab med ca. 650.000 m<sup>2</sup> i den samlede portefølje, når vi tæller både ejendomme i drift og under udvikling med, spiller vi en betydelig rolle i tusindvis af menneskers liv. Derfor har vi naturligvis et ansvar for at skabe trygge og sunde miljøer, som det moderne menneske trives og udvikles i.

Vores indflydelse udøver vi først og fremmest gennem vores bygninger, deres indretning, funktion, sikkerhed og æstetik. Heri ligger vores arbejde med genanvendelse af materialer, en cirkulær tilgang til ressourcer i byggeri og renovering samt nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udledninger. En del af ansvaret løfter vi også ved at bringe liv til de områder af byen, hvor vores ejendomme ligger, og sikre, at de bliver mere attraktive. Vores ejendomme får funktion af at være en samlende og integrerende kraft for livet i byerne, både for lejere og brugere af bygningen. Det gør vi ved at indtænke diversitet i udbuddet af lejemål til bolig og erhverv, indtænke kunst og fremme natur gennem levende, grønne byrum.

Siden vores første bæredygtighedsrapport sidste år har vi arbejdet på, hvordan vores stærke tradition for genbrug og cirkularitet kan udbredes, og bæredygtighed i bredere forstand kan indarbejdes i virksomheden. Det gælder strategisk i forhold til de mål og handlinger, vi fokuserer på, der skal flytte virksomheden og operationelt i forhold til at redegøre og måle på vores aktiviteter. Det kræver systematisering, digitalisering og organisering at forbedre sig i arbejdet med bæredygtighed.

Rapporten er en vigtig del af Ejendomsselskabet Olav de Lindes bevægelse mod et mere strategisk og systematiseret arbejde med bæredygtighed. Den omfatter derfor fakta om arbejdet såvel som indsigt i de tiltag og planer, der nu og på sigt gør os til en stadig mere effektiv bidragsyder til opfyldelsen af FN's Bæredygtigheds mål.

**God læselyst**



A handwritten signature in black ink that reads "Olav de Linde".

**Olav de Linde**  
Grundlægger og bestyrelsesformand

# Økonomiske nøgletal 2022

**10184,2**  
mio. kr.

Investerings-  
ejendomme



**107**

Gennemsnitligt antal  
fuldtidsarbejdsstyrke

**480,8**  
mio. kr.

Nettoomsætning

**169,1**  
mio. kr.

Resultat før værdi-  
regulering og skat

**5061,1**  
mio. kr.

Egenkapital

**48,6 %**

Overskudsgrad før  
værdireguleringer



**73,3 %**

Likviditetsgrad

**47,3 %**

Soliditetsgrad



## Bæredygtigheds- highlights 2022

- ▷ Påbegyndt LCA på Mindet 6 (eksisterende del af bygning)
- ▷ Påbegyndelse af DGNB Guld på Havnegade 16 i Odense og Mindet 6 i Aarhus
- ▷ Bæredygtighedsstrategi fastlagt og implementering igangsat
- ▷ Nedsættelse af styregruppe
- ▷ Uddannelse af to nøglemedarbejdere i Sustainability Management i praksis
- ▷ Investering i systemer til dataindsamling
- ▷ Opbygning af datastruktur og udarbejdelse af data-manualer

# Forretningsmodel

**Ejendomsselskabet Olav de Linde** er grundlagt i 1974 og er i dag et af landets førende ejendomsselskaber med en ejendomsportefølje på 521.031 udlejede m<sup>2</sup> i drift og ca. 130.000 m<sup>2</sup> under udvikling primært i Aarhus, Odense og København.

Vi har siden begyndelsen været kendt for at forny, forskønne og forbedre eksisterende ejendomme, så de bringes op til nutidens standarder i forhold til funktion og forbrug, mens de bevarer det bedste af deres arkitektoniske, kulturelle og historiske værdier. De senere år har vi desuden skabt en række nyopførte kvalitetsbyggerier til både erhvervs- og boliglejemål. Vi lægger i vores arbejde vægt på at inddrage de kommende brugere i udviklingen, så vi skaber unikke og interessante miljøer med menneskelighed, historie og karakter, der ikke bare er attraktive for lejerne, men også besparende og innovative rent ressourcemæssigt.

## Ansvarlig udlejning

Vores ejendomme giver bedst mening, når de er en god og ansvarlig ramme for vores omgang med hinanden som mennesker. Det gælder for erhvervslejemål og for boliger.

Vores ejendomme indgår i flere forskellige kulturelle og samfundsmæssige sammenhænge, og derfor er vores strategi for udlejning, at vores ejendomme skal spejle den mangfoldighed, der er i samfundet. Det gælder i forhold til sammensætningen af lejere, og det gælder i forhold til vores udbud af forskellige typer lejemål.

Vi ønsker at bidrage til sammenhængskraft, trivsel og udviklingsmuligheder for vores lejere ved at skabe attraktive lejemål. Vi tager ansvar for byudviklingen og for arbejdsliv, brug og ophold for byens borgere, både i og udenfor vores ejendomme i de levende bymiljøer, som vi skaber med kunst og grønne områder – og ved at have fortiden, nutiden og fremtiden repræsenteret.

## Værdibaseret ledelse

Vi er optaget af at skabe nyt liv i gamle ejendomme, og den tilgang afspejles også i vores virksomhedsledelse. Vores grundlægger leder sammen med direktionen virksomheden på 49. år. Vores ledelse afspejler mødet mellem familieværdier og moderne, inkluderende virksomhedsledelse, hvor det bedste fra begge

verdener mødes hver dag. Vi er p.t. mere end 100 medarbejdere i en udviklingsorienteret, tillidsbaseret og uformel organisation, hvor ansvar er noget, vi tager, og problemer er noget, vi løser. Det er vores ønske at forstørre og forstærke virksomhedens bæredygtige praksis og kultur i fremtiden, og vi har derfor nedsat en styregruppe for bæredygtighed og uddanner nøglemedarbejdere i klimahandling og klimaledelse.



Esben Kjeldsen, direktør / CEO

486.028  
m<sup>2</sup> erhverv i drift

35.003  
m<sup>2</sup> boliger i drift

521.031  
m<sup>2</sup> samlet portefølje i drift



Ejendomsselskabet Olav de Lindes hovedkontor i Frichsparken i Åbyhøj, Aarhus.



Vores hold. Øverst: Aarhus-teamet. Nederst: Odense-teamet.

**"Jeg måler vores succes på, om ejendommene er smukke, om mine medarbejdere er stolte af dem, og om lejerne trives og udvikles i dem."**



Olav de Linde, grundlægger og bestyrelsesformand

# Strategi for bæredygtighed

**Byggeri og ejendomme** spiller en betydelig rolle i bæredygtig omstilling og i opfyldelsen af FN's Bæredygtighedsmål. Derfor er det afgørende, at vi arbejder fokuseret med bæredygtighed, og at vi ager ansvarligt som ejendomsselskab og projektudvikler. Råstoffer og energi til fremstilling af byggematerialer udgør en stor belastning på både klima, miljø og ressourcer. Globale værdikæder gør det svært at overskue arbejdstageres rettigheder. Urbaniseringen og opførelse af nye ejendomme presser miljøet og biodiversiteten. Energiforbruget til drift af ejendomme udgør en stor del af jordens samlede klimabelastning, mens ejendommens sikkerhed og funktionalitet er udslagsgivende for brugernes sundhed, trivsel og muligheder som mennesker. Kravene til ansvarlighed og bæredygtighed er desuden afspejlet i såvel kulturelle krav, som markedskrav og i lovgivning og regulering.

Som en virksomhed, der hviler på værdier om genanvendelse, udvikling, respekt for mennesket og diversitet, har vi allerede en række løsninger og stærke traditioner forankret i vores forretningsmodel.

Tiden kalder imidlertid på en bredere, systematisk og strategisk tilgang. Derfor er det afgørende for os, at de løsninger, vi bringer i anvendelse, både er de mest effektive i forhold til opfyldelse af bæredygtighedsmål og i forhold til at nå vores forretningsmål.

Det er desuden vigtigt, at vores indsatser udvikler og styrker vores relationer til vores interessenter og løbende bedrer vores i forvejen gode omdømme.

Derfor videreudvikler vi arbejdet med bæredygtighed i de kommende år via en strategiplan, der sikrer systematisk fremdrift i arbejdet med bæredygtighed. Vi har som en stor del af vores bæredygtighedsarbejde i 2022 udgivet vores første bæredygtighedsrapport, hvori vores strategi er nedfældet. Og ligesom sidste års rapport redegør vi igen i år for, hvordan vi har omsat strategien til konkrete handlinger og resultater.

## Vores fokusområder

I arbejdet med udviklingen af vores bæredygtighedsstrategi har vi gennemført en væsentlighedsanalyse, der kortlægger vores vigtigste indsatsområder og vores primære interessenter. Ved at afdække disse sikres det, at vi arbejder med relevante aktiviteter,

der har bedst mulig effekt og med samfundsmæssig ansvarlighed.

Analyseprocessen mandede ud i identifikation af fire fokusområder for bæredygtighed, som er vigtige for os og vores omverden:

- Vores ejendomme
- Vores byer
- Vores relationer
- Vores hold

Fokuspunkterne danner grundlag for ejendomsselskabets bæredygtighedsstrategi og definerer de overordnede ambitioner og pejlemærker for perioden frem til 2030.

Analyseprocessen er fortløbende og udføres i samarbejde mellem direktionen, ledelsen, interne og eksterne specialister, der alle har givet værdifulde bidrag. Processen har bidraget til at skabe opmærksomhed på bæredygtighed som ledelsesdisciplin, og den danner grundlag for vores arbejde med at realisere de mål og handlingsplaner, vi løbende opstiller.

I det forgangne år har vi haft fokus på organisering, systematisering og digitalisering, hvilket er essentielt for, at vi kan måle og redegøre for vores aktiviteter og indsatser. Dette omfatter dels investeringer i systemer og i kompetenceudvikling af nøglemedarbejdere.



Grundlægger og bestyrelsesformand Olav de Linde i vores genbrugslager i Aarhus.



"Vores virksomhed er bygget på genbrugstanken, og vi vil fortsat transformere fine, gamle erhvervsbygninger om til nye formål ud fra vores motto om, at vi skaber liv, fornyer og bevarer. Samtidig har vi et fokus på en bredere forståelse af ESG og arbejder målrettet med, hvordan vi kan blive endnu mere bæredygtige indenfor både E, S og G."



Esben Kjeldsen, direktør / CEO

### Risici

Som ejendomsselskab har vi en række potentielle risici for negative indvirkninger på klima, miljø og mennesker samt risici for at blive anvendt som platform for korruption og kriminalitet.

Derfor er vi særligt opmærksomme på at sikre en adfærdsmæssig sund organisation, der er i stand til at imødegå trusler mod forretningen, lejerne og samfundet. Vores mål, politikker og organisation sætter retningen for vores handlinger indenfor bæredygtighed og samfundsansvar, og vores systematiske rapportering og dokumentation sikrer transparens og overblik over udviklingen i vores aktiviteter.

På miljøområdet er utilsigtet udvikling i CO<sub>2</sub>-udledninger, andre udledninger, materialeforbrug, affaldsmængder eller materialers aftryk væsentlige risici for vores virke. For medarbejderne udgør utilsigtet udvikling i eller håndtering af ulykker, øvrigt arbejdsmiljø eller trivsel alle naturlige risici i et ejendomsselskab som vores med højt aktivitetsniveau på kontorer og byggepladser. I det omfang vores politikker og retningslinjer for medarbejderforhold ikke efterleves, risikerer vi desuden at diskriminere, forskelsbehandle eller nedslide medarbejderne fysisk eller psykisk. Negative indvirkninger på miljø, menneskerettigheder og korruption blandt samarbejdspartnere og leverandører er også naturlige risici. Vi er særligt opmærksomme på, at vores tillidsbaserede samarbejdsmodel, som omfatter alle vores relationer, går hånd i hånd med etiske retningslinjer, og vi foretager løbende stikprøvekontrol af forretningsaftaler, så vi afdækker risici vedrørende usunde relationer og forretningsforhold.

## Centrale temaer

### Miljø (E)

- Affald og cirkularitet (genbrug)
- Bæredygtige materialer
- Klimaforandringer
- Energiforbrug
- Certificeringer og deklARATIONER
- Knappe ressourcer og konfliktmaterialer
- Lovgivning

### Sociale forhold (S)

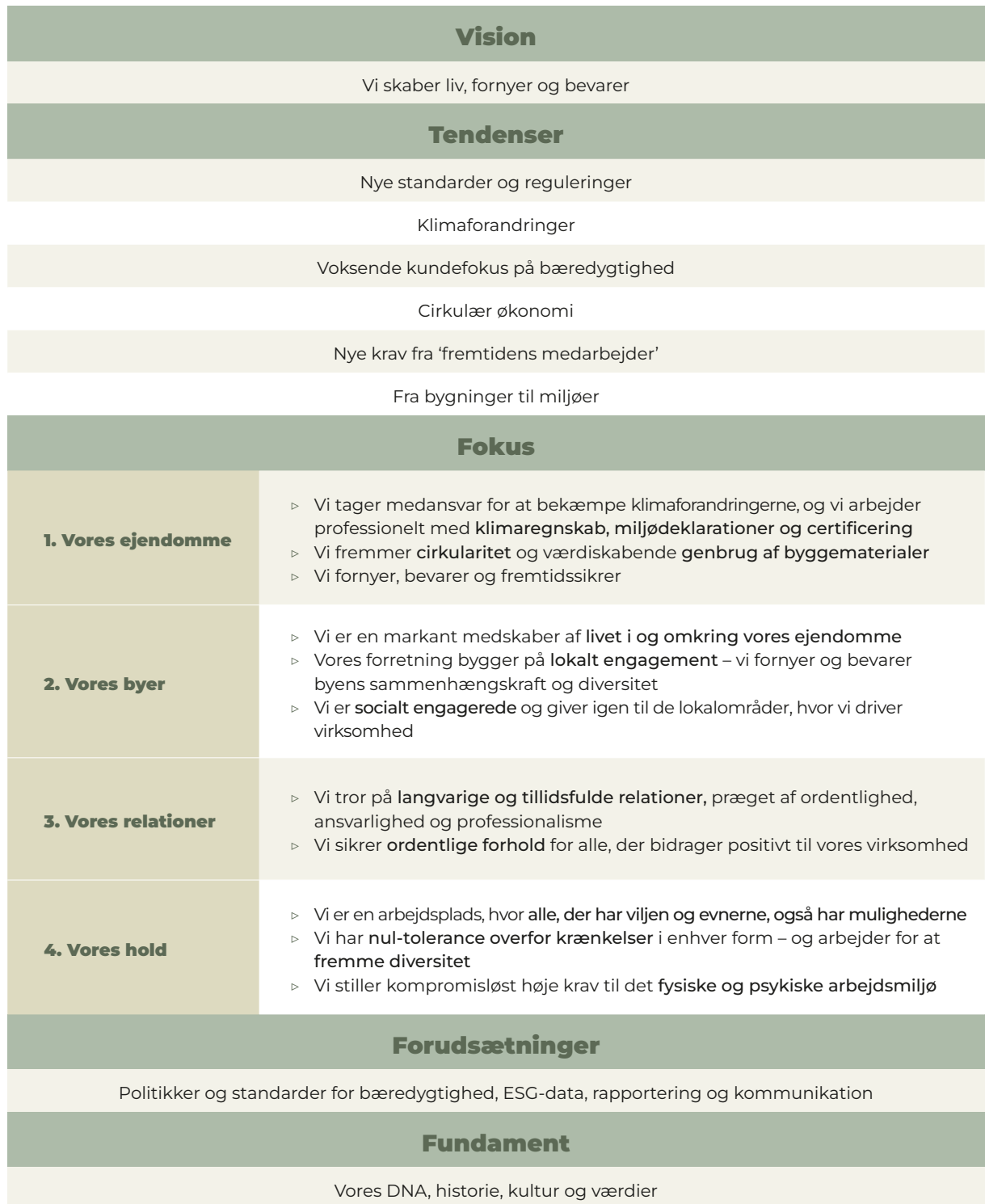
- Diversitet i virksomheds- og udlæjningsportefølje
- Lokalt engagement
- Livet i byen
- Fysisk arbejdsmiljø
- Psykisk arbejdsmiljø
- Menneskerettigheder i værdikæden

### Governance og forretningsetik (G)

- Anti-korruption
- Transparens
- Ledelse

**Strategien i overblik**

Vores strategiske ramme definerer fokusområderne og ambitionerne for den fremtidige indsats og udgør desuden hovedstrukturen i de følgende kapitler. Strategien opdateres løbende.



**Vores målsætninger**

Det er vores overordnede målsætning at være en markant aktør i ejendomsmarkedet med en klar strategi og stærk praksis for bæredygtig udvikling.




Vi vil være en profitabel virksomhed, der bidrager positivt til menneskers udvikling og trivsel og løbende reducerer vores negative indvirkninger på miljøet og klimaet.

Derfor har vi defineret en række mål, som er retningsgivende for de indsatser, der skal drive vores fremskridt mod 2030.

I den kommende periode vil vi definere opgørelsesmetoder på vores 2030-mål på de områder, hvor der ikke allerede eksisterer anerkendte standarder.



Genbrugstræ opmagasineret sammen med en gammel skolebænk fra en nedlagt erhvervsskole i Aarhus.

Fokusområde	2030-mål
<p><b>1. Vores ejendomme</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Kontinuerligt reducere CO<sub>2</sub>-udledninger</li> <li>▷ Maksimal anvendelse af cirkulære/certificerede byggematerialer</li> <li>▷ Størst mulig genanvendelse af byggeaffald</li> <li>▷ Genbrugsmaterialer i alle ejendomme</li> </ul>
<p><b>2. Vores byer</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Alle ejendomme har grønne uderum</li> <li>▷ Sundt indeklima i alle vores ejendomme</li> <li>▷ Min. 5 % af vores samlede udlejede m<sup>2</sup> er udlejet til socialt orienterede formål</li> </ul>
<p><b>3. Vores relationer</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 100 % tilfredse lejere</li> <li>▷ 100 % ansvarlige forretningsrelationer</li> </ul>
<p><b>4. Vores hold</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 0 arbejdsulykker</li> <li>▷ Den foretrukne arbejdsgiver i branchen</li> <li>▷ 100 % trivsel</li> <li>▷ Mangfoldig arbejdsplads</li> </ul>

### Vores politikker

Vores standarder for god leder- og medarbejder- adfærd er beskrevet i vores personalehåndbog og i vores bæredygtighedspolitikker. Politikkerne oplyser om vores tilgang til områder som miljø, genbrug, klima, menneskerettigheder, sikkerhed, arbejdsmiljø, love, relevante vejledninger, internationale konventioner, konkurrenceforhold og antikorrupsion.

Alle ledere har inden for eget ansvarsområde pligt til at sikre, at medarbejdere og samarbejdspartnere er informeret om vores politikker og principper for god adfærd og om vores krav til overholdelse heraf.

FN Global Compacts 10 principper for ansvarlig virksomhedsadfærd er fundament og rettesnor for bæredygtighedsarbejdet. Vi forholder os derudover til FN's Verdensmål, FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhvervsliv (UNGP's) samt OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder.

### Ansvarlig ledelse og organisering

Vores daglige praksis, engagement og sunde fornuft danner sammen med principper, politikker, bygningscertificeringer og målsætninger fundamentet for vores konkrete initiativer i forhold til udvikling, forbedring og imødegåelse af risici.

Direktionen forestår daglig ledelse af bæredygtighedsindsatsen i samarbejde med relevante nøglepersoner. Dette arbejde er organiseret i en styregruppe, hvor selskabets øverste ledelse er repræsenteret. Styregruppen mødes regelmæssigt og vurderer løbende risici, muligheder og udviklinger i vores indsatser, ligesom den igangsætter nye. Styregruppen står for den daglige koordinering og inddrager eksterne samarbejdspartnere ved behov.

## Nøglebudskaber i vores politikker

<b>Miljø, genbrug og klima</b>	Vores forretningsaktiviteter skal sikre og fremme et bæredygtigt miljø og klima. Derfor er miljø- og klimahensyn samt en høj grad af genbrug naturlige aspekter af en bæredygtig udvikling og en sund forretning i ejendomsselskabet. Vi vil løbende gøre tiltag, der reducerer vores negative indvirkninger på miljøet og klimaet, når vi bygger og renoverer.
<b>Menneskerettigheder</b>	Vi respekterer menneskerettighederne, og vi identificerer, forebygger og afbøder løbende de potentielle og aktuelle negative indvirkninger, som vi måtte forårsage eller bidrage til. Det gælder i forhold til vores medarbejdere, vores lejere, vores samarbejdspartnere og i de lokalsamfund, vi er i.
<b>Sociale forhold</b>	Det er en forudsætning for vores forretningsmæssige succes, at Ejendomsselskabet Olav de Linde tilbyder medarbejderne et sundt og sikkert arbejdsmiljø med fysisk og mental sundhed og trivsel. Vi sikrer et sikkert arbejdsmiljø for alle de medarbejdere, lejere og forretningsrelationer, der færdes på vores arbejdspladser og i vores ejendomme, og vi har nul-tolerance overfor krænkelse. Vi arbejder desuden for at fremme diversitet via vores udlejningsejendomme.
<b>Anti-korrupsion</b>	Vi forpligter os til at udvikle og drive vores forretning på fair og lovlig vis, og derfor tager vi afstand fra korrupsion, kriminalitet og juridiske gråzoner.
<b>Loven</b>	Vi respekterer retsstatsprincippet og overholder alle nationale love og regler, hvor vi opererer.

### Ledelsessystemer

Bygge- og renoveringsprojekter er forbundet med en lang række fysiske risici for medarbejderne, hvorfor et sundt og sikkert arbejdsmiljø er særligt vigtigt i ejendomsbranchen. Vi har adskillige ledelsessystemer og procedurer på plads til identifikation og forebyggelse af risici samt afbødning af ulykker og andre negative indvirkninger på mennesker og miljø.

Ledelsessystemerne sikrer desuden løbende forbedringer og bestræbelser på at opfylde myndighedskrav. Vores direktion, direktører og afdelingsledere har ansvar for og beføjelser til at sikre, at gældende retningslinjer efterleves, mens procesejere har ansvar og beføjelser til at vedligeholde og udvikle retningslinjerne.

I 2022 har vi investeret i HR-ON. Et system, der skal bidrage til at styrke vores ambition om løbende forbedringer, herunder at sikre compliance i forhold til GDPR.

### Sådan måler vi fremdriften

Vi arbejder kontinuerligt med at implementere nye værktøjer og systemer, der skal facilitere en robust datastruktur, informere om vores tilgange og understøtte vores udvikling.

Udarbejdelsen og implementeringen af bæredygtighedsstrategien har affødt flere processer for systematisk indhentning og rapportering af data på tværs af indsatsområder. Derfor har vi i år haft fokus på det systematiske arbejde med vores datainfrastruktur og opdatering af vores nøgletal.

For at sikre et solidt fundament for overvågning og rapportering om resultaterne af vores indsatser har vi investeret i systemer til valid dataindsamling og iværksat arbejdet med at implementere et større energiovervågningssystem på tværs af organisationen og vores portefølje. Igennem vores udarbejdelse af datadefinitioner og datamanualer sikrer vi kvaliteten og validiteten af vores data og en mere smidig dataindsamling.

### FN's verdensmål som rettesnor

Vi har fokus på FN's 17 bæredygtighedsmål som strategisk rettesnor. Ejendomsselskabet Olav de Linde støtter alle FN's verdensmål for bæredygtig udvikling. Vi har valgt at fokusere på de mål, hvor vores mulighed for positiv indvirkning er størst. Det har vi vurderet, er mål 8, 11, 12 og 13.



### Mål 8

#### Anstændige jobs og økonomisk vækst

At inddrage medarbejderne aktivt i en dokumenteret forbedrende indsats for arbejdsmiljø og arbejdsforhold i alle arbejdslivets faser.

### Mål 11

#### Bæredygtige byer og lokalsamfund

At medvirke til udvikling af levende bysamfund, der vokser og udvikler sig under hensyntagen til menneskers trivsel, naturen og biodiversiteten.

### Mål 12

#### Ansvarligt forbrug og produktion

At nedbringe aftrykket fra materialeforbrug gennem systematisk genanvendelse af egnede materialer gennem nedbringelse af spild og gennem implementering af ressourcesparende teknologi og metode i byggeri og drift af ejendomme.

### Mål 13

#### Klimaindsats

At nedbringe direkte og indirekte indvirkning på klima og miljø gennem cirkulær tilgang til byggeri. Herunder bevaring af sunde bygninger og løbende reduktion af egen indvirkning gennem implementering af bæredygtighedskriterier i arbejds gange, adfærd og leverandørstyring.

8 ANSTÆNDIGE JOBS OG ØKONOMISK VÆKST



11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION



13 KLIMA-INDSATS



# Vores ejendomme

## Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde anerkender den globale miljø- og klimadagsorden, og det er derfor vores mål, at vores forretningsaktiviteter og ejendomme bidrager til et bæredygtigt miljø og klima. Vi arbejder systematisk med rapportering, certificering og miljødeklaration – og vores arbejde er funderet i cirkularitet og værdiskabende genbrug. Vi ser helt overordnet hensynet til klima og miljø som en forudsætning for en god forretning i fremtiden. Vores indvirkning på miljø og klima kommer fra vores energiforbrug, byggeriers materialeforbrug, medarbejderes og lejeres adfærd samt fra vores indirekte påvirkning i forsyningskæder og gennem affald i vores byggerier. Derfor har vi som mål, at byggeri, renoveringer, vedligeholdelse og drift planlægges og gennemføres med langsiget bæredygtighed og ansvarlighed for øje. Vi oplever i stigende grad, at den bæredygtige løsning på lang sigt også er den økonomisk ansvarlige.



## 2030-målsætninger for vores ejendomme

- ▷ Kontinuerligt reducere CO<sub>2</sub>-udledninger
- ▷ Maksimal anvendelse af cirkulære/certificerede byggematerialer
- ▷ Størst mulig genanvendelse af byggeaffald
- ▷ Genbrugsmaterialer i alle ejendomme



Luftfoto af Frichsparken i Åbyhøj, Aarhus.  
Udsnit: Solcelleanlæg på Systematic.

**"Valide ESG-data er vigtige i forhold til at træffe beslutninger på et informeret grundlag og i forhold til at imødekomme nye EU-lovgivninger. På klima- og miljøområdet har vi fået etableret et system, som opsamler data på kommunalt vand, elektricitet og fjernvarme. Og vores arbejde med datamanualen sikrer, at vi indsamler de rette ESG-data, og at det sker på en veldokumenteret og konsistent måde år efter år."**



Karen Boeskov Bock, administrationschef

## Handlinger og resultater

### En systematiseret tilgang til data

Vores reduktionsambitioner skal realiseres, og det understøttes af en struktureret og systematiseret tilgang til dataindsamling og databehandling. Derfor har vi i 2022 haft fokus på det systematiske arbejde og igangsat udarbejdelsen af datamanualer og datadefinitioner, der sikrer kvaliteten og validiteten af vores data. Vi har investeret i nye værktøjer og systemer, der faciliterer en robust datastruktur, informerer vores tilgange og understøtter vores udvikling. F.eks. gennem implementering af et større energiovervågningssystem på tværs af organisationen og vores portefølje.

### Klimaregnskab

I 2022 har vi fortsat vores arbejde med at indsamle og opstille vores klimadata i et klimaregnskab i hhv. scope 1 og 2. Vores fokus på data og investering i nye systemer har betydet, at vi i år har haft adgang til mere valide data, en mere smidig dataindsamling og beregning af vores regnskab.

Arbejdet med datadefinitioner og datamanualer pågår ind i 2023, og vi prioriterer, at dette fundament er på plads, før vi udvider vores regnskab med flere kategorier fra scope 3. Derfor har vi ikke tilføjet flere nye kategorier i scope 3 i 2022 – men igangsat arbejdet på at forbedre og indsamle flere data i eksisterende kategori i scope 2 og 3.

P.t. venter vi på, at vandværkerne udskifter selvaflæsningsmålere på ejendommene, for at vi kan få flere data på vand. Ifølge vandselskaberne kan det have lange udsigter, så indtil videre prioriterer vi vores indsatser og investeringer på andre handlinger.

Vi har endnu ikke et fuldstændigt overblik over samtlige udledninger i vores scope 2-regnskab og har kun lige taget hul på scope 3.

### Reduktion af CO<sub>2</sub>-aftryk

Ud fra de indsamlede data viser vores klimaregnskab, at langt størstedelen af vores klimamæssige påvirkning findes i brugen af vores bygningsmasse i forbindelse med blandt andet opvarmning og elektricitetsforsyning. Derfor er den løbende reduktion af vores CO<sub>2</sub>-udledning et kernefokuspunkt i vores arbejde med bæredygtighed.

Vi har udstyret flere af vores bygninger med solcelleanlæg og bidrager på den måde til mere vedvarende energi i den danske elforsyning. Vi har på nuværende tidspunkt solcelleanlæg på Edisonsvej 23, Nabolaget på Møllevangs Alle, Tolderlundsvej 17, Thomas Koppels Gade samt Søren Frichs Vej 39.

Vi har endnu ikke igangsat konkrete aktiviteter, der skal styrke vores lejere i forhold til at nedbringe vores CO<sub>2</sub>-emissioner i scope 3. Vi har prioriteret først at få datafundamentet og systemerne på plads til at kunne fremskaffe og arbejde ud fra valide data. Først herefter begyndes arbejdet med at reducere i scope 3-kategorierne i vores klimaregnskab.

### Løbende energigrenoveringer

Vores løbende reduktion af udledning af drivhusgasser realiseres blandt andet gennem energigrenoveringer af bygninger. På Edwin Rahrs Vej 54 i Brabrand har vi i 2022 gennemført en omfattende energigrenovering, der også rækker ind i 2023. Bygningens energieffektivitet er optimeret ved at efterisolere taget og udskifte eksisterende tagpap med nye, klimaeffektive tagduge. Samtlige vinduer på adressen er udskiftet til nye 3-lags, mens alle bygningens gamle radiatorer er udskiftet med nye effektive radiatorer. Vores lejere melder allerede om forbedret indeklima og reduktion i udgifter til opvarmning.

For rapporteringsåret har vi gjort fremskridt på optimeringen af energiforbruget i vores portefølje ved at energirenovere følgende projekter:

- Nye facader, Thriges Plads 7, Odense
- Nye facader, Thriges Plads 5, Odense
- Ny tagisolering, Havnegade 16, Odense
- Installationsrenovering, Pakhusgården, Odense
- Vinduesudskiftning, Frichsparken, Aarhus

Foruden disse større projekter foretager vi løbende mindre energiforbedringer på vores portefølje.

### Omfattende genanvendelse af byggeaffald

Vores medarbejdere spiller en aktiv rolle ifm. affaldshåndtering og genanvendelse. For hos os gør vi tingene lidt anderledes end i det meste af bygge- og ejendomsbranchen. Vi praktiserer 'leading by example', og de fleste, der bliver en del af Ejendomsselskabet Olav de Linde, oplever også, at de må 'aflære' sig det, der er normalt i branchen, og tillære sig vores cirkulære tilgang til materialer og ejendomme.

I den aarhusianske bydel Katrinebjerg har vi i 2022 påbegyndt arbejdet med projektet KatrineTorvet, hvor vi i samarbejde med en ekstern samarbejdspartner har revet den eksisterende bygning ned og sorteret byggeaffaldet med henblik på genanvendelse. Projektet er forløbet i fuld overensstemmelse med gældende miljølovgivning og kommunale regler for nedrivning og bortskaffelse. Flagstænger, trådhegn, stålporte og lysarmaturer er enten solgt, bortgivet eller opmagasineret med henblik på anvendelse i andre projekter.

En betonhal er nedtaget og kørt til Sjælland for at blive genopført i et nyt børnehus i Birkerød, hvor det nu indgår som del af den bærende konstruktion. CO<sub>2</sub>-besparelsen lød på 15.735 kg CO<sub>2</sub>e.

Vores ambition er at få systematiseret data på affaldsområdet også, så vi bliver i stand til at rapportere på vores mængder af affald fra både byggeri, lejere og driften af vores ejendomme. Det er en meget stor, kompleks og omfattende opgave, som vi tager hul på og løser i trin. Vi har en stor portefølje, men er samtidig en SMV med ca. 100 medarbejdere, så vi prioriterer vores økonomiske og mandskabsmæssige ressourcer på vejen hen imod vores mål. Først foran os ligger opgaven med at få de rette systemer og procedurer på plads til at håndtere sådan en opgave, og dernæst et omfattende arbejde for at få vores samarbejdspartnere med i projektet.

### Cirkularitet og genanvendelse

Den kreative anvendelse af genbrugsmaterialer og cirkulære byggematerialer er f.eks. tydelig på Sverigesgade 5 i Odense, hvor de tidligere tragtudgange fra siloen nu er en dekorativ del af loftkonstruktionen. I Thrige Firkanten i Odense består den udendørs flisebelægning af genbrugsmaterialer, der er hentet op fra Østersøen. På Sverigesgade 4 i Odense er væggene opbygget af genbrugte mursten, og ligeledes i Ankersgade i Aarhus er en elevatorskakt pakket ind i genbrugssten. I det kommende projekt på Mindet 6 i Aarhus er det planen at bevare en stor del af den eksisterende bygning og integrere den i projektet.

Bevarede industridele er et vidnesbyrd om tidens gang – de er med til at give bygningerne værdi og bevare historien.

**"Vi elsker at genbruge gode byggematerialer kreativt, fordi det er bæredygtigt, og fordi det giver huse med charme og sjæl, som folk kan lide at opholde sig i. Vi ville gerne genbruge endnu mere, men lovkrav og certificeringer gør det svært at gå så langt, som vi gerne vil."**



Olav de Linde, grundlægger og bestyrelsesformand



Nedrivning på KatrineTorvet en tidlig morgen.



"Når man tænker på, hvor mange byggematerialer der kunne genbruges og leve videre i mange år, så spildes der alt for meget CO<sub>2</sub> i produktion og transport af nye byggematerialer. Vi tænker altid genbrug af kvalitetsmaterialer ind i projekterne, og vi håber, at myndighederne i højere grad vil arbejde med at understøtte den praksis bedre i kommende regelsæt."



Esben Kjeldsen, direktør / CEO



Procesfotos fra arbejdet på Mindet i 2022. Indvendigt har vi sandblæst gulve, vægge og de bærende betonsøjler. Udvendigt har vi slebet facaderne som klargøring for betonrenovering og gravet ud til tre lag jordankre for tårnet.



### Opstart på udviklingen af Mindet

I 2022 er vi påbegyndt arbejdet på Mindet 6 i Aarhus. Vi bevarer en stor del af det gamle kornlager, som vi transformerer og bygger sammen med det, der bliver Danmarks højeste kontorbygning. Vi har stillet byggepladsen til rådighed for Teknologisk Instituts projekt 'Fremtidens Grønne Byggeplads', der undersøger effekten af forskellige tiltag på byggepladsen med Per Aarsleff som entreprenør.

### CO<sub>2</sub>-besparelser gennem fornyelse og bevaring

Med mere end 10.000 solide m<sup>2</sup> i beton i den gamle postcentral, Ankersgade 12 i Aarhus, har vi lavet værdiskabende besparelser gennem bevaring. Vi ønskede at være sikre på, at renovering var den mest bæredygtige løsning i forhold til nybyg. Vi lavede derfor en total kortlægning af alle bevarede materialer samt materialer til brug for renoveringen. Her holdt vi CO<sub>2</sub>-udledningen for renoveringen og driften af den renoverede bygning op mod nybyg af en tilsvarende bygning. En livscyklusanalyse (LCA) for projektet gav syn for sagen. Den

renoverede postcentral vil over en periode på 50 år udlede en tredjedel mindre CO<sub>2</sub> end tilsvarende nybyg. Vi har desuden bygget et væksthuse på øverste etage, som er opført i 95 % genbrugsmaterialer.

### Odense Havn

Vores mange og store projekter på havnen i Odense viser tydeligt, hvordan vi skaber nyt liv og indbydende rum i forladte og på overfladen faldefærdige industribygninger uden at gå på kompromis med bygningernes sjæl og historiske kontekst. Vi har forvandlet bygningerne på Sverigesgade og Havnegade fra ubrugte pakhuse og nedlagte kornsiloer til moderne og indbydende byrum med rustik kvalitet og historisk autenticitet til glæde for byen og lejerne. Her har vi realiseret store CO<sub>2</sub>-besparelser og arbejdet cirkulært med ressourcerne ved at forny og bevare, frem for at rive ned og bygge nyt. Vi startede på Odense Havn i 2008, og flere af byggerierne er blevet anerkendt med nomineringer og priser – blandt andet til Renoverprisen og Odinprisen.

### DGNB Guld i Odense

På Havnegade 16 på Odense Havn har vi i transformationen af det gamle kornlager haft fokus på at minimere vores CO<sub>2</sub>-udslip og samtidig bevare ejendommens arkitektoniske elementer og fine detaljer, der vidner om dens historie og tidligere anvendelse. Vi arbejder på at opnå DGNB Guld-certificeringen, når det står færdigt. Første etape af vores projekt på Havnegade 16 i Odense færdiggøres i 2023 med overdragelsen af 2200 ud af i alt 4000 m<sup>2</sup> til nye lejere.

**"Det er lykkedes at komme dele af CO<sub>2</sub>-aftrykket til livs uden at gå på kompromis med vores ambitioner om at bevare bygningens sjæl og historiske særkende. Genbrug af en stor del af bygningens eksisterende materialer bidrager betydeligt til den forventede certificering."**



Morten Lundhøj Møller, arkitekt

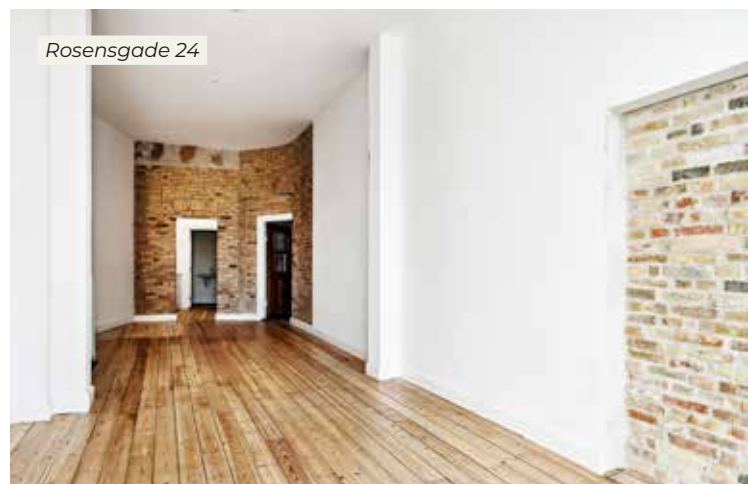


Visualisering af det transformerede kornlager (tv.) og foto fra det nedslidte Kornlager under arbejdet med at transformere det (th.).



### Istandsættelse af eksisterende lejemål

Vores blik for cirkularitet og genanvendelse er også knyttet til vores løbende drift og vedligehold af vores ejendomme – vi renoverer løbende og udskifter de dele eller elementer i en ejendom, der trænger. Vi tilpasser og opdaterer løbende lejemål i samarbejde med eksisterende lejere og som led i klargøring til nye lejere. Ved at holde fokus på vores bygningers langtidsholdbarhed, arbejder vi derfor på, at de skal være kontinuerligt sunde. Og på den måde undgår vi risikoen for, at der er bygninger, der ikke står til at bevare eller genanvende fra, fordi de er helt eller delvist udtjente eller nedslidte.



### Rosensgade 24

I Rosensgade har der været fokus på at finde gamle detaljer frem igen under renoveringen. Gamle fine stuklofter, der før var lukket inde, er nu fritlagt. Det samme gælder det gamle murværk og gamle glaspartier. Samtidig er enkelte utidssvarende elementer udskiftet f.eks. toiletter og belysning med LED. De gamle gulve er blevet repareret med gamle brædder.



Miinto



Grød Aps



Søren Frichs Vej 42



Norion Consult

### Prags Boulevard, Miinto

I Toms gamle chokoladefabrikker har vi renoveret med udgangspunkt i at få de historiske og industri-prægede elementer frem i bygningen. Vi har fået de gamle terazzogulve og fliser frem igen. Samtidig har vi energioptimeret i forhold til belysning og ny facade på yderskallen i form af vinduer og døre.

Før den nuværende lejer fra Miinto flyttede ind, var lejemålet opdelt i flere små rum. Efter nedrivning af disse rum blev træ, gips og isolering sorteret, og så meget som muligt er genanvendt til at opbygge nye kontorer/møderum – fx er vinduer og altandør blev udskiftet, og de gamle blev brugt i opbygningen af de nye kontorer/møderum. De store glaspartier i rummene stammer fra et andet lejemål, hvor de blev fjernet i 2017 og sat på lager.

### Laplandsgade, Grød Aps

Hos vores lejer Grød Aps har vi fornyet med en kærlig hånd. Ifm. vores overtagelse af denne bygning var lejemålet allerede renoveret. Derfor har vi primært foretaget fornyelse og renovering på det indretningsmæssige plan, hvor vi har genanvendt de gamle materialer. Vi har desuden bragt bygningen tilbage til det, der var engang, ved at afslibe maling og få det originale betongulv frem igen. Vi har opbygget et nyt vindfang ved indgangspartiet af gamle smedjernsvinduer, der stammer fra en bygning i Pakhusgården i Odense.

### Søren Frichs Vej 34, AFRY

Bygningen var nyere renoveret i en ombygning for ca. 15 år siden. Kvaliteten af materialerne stod i pæn stand, og derfor kunne vi genbruge mange af de indvendige elementer – herunder indvendige skillevægge og gipsplader, som vi har kunnet flytte rundt på. Derfor har vi også haft et meget lille indkøb af nye materialer.

### Søren Frichs Vej 42 P, Better Students

Den gamle togfabrik var basis for at opføre bygningerne. Vi har kradset lidt af tidens tand og ført den tilbage til dens industrielle oprindelse. Det var et lejemål, der har været der i mange år, som ikke var tidssvarende mere. Vi har også opdateret bygningen ved at kigge på indeklima, lyd og lys, naturligt luftskifte i nogle af rummene, energirenovering i forhold til klimaskærm og nye facader.

### Tomsgårdsvej, Norion Consult

Hos vores lejer Norion Consult (tidligere Planmiljø), har vi i forbindelse med at flytte deres kantineområde genbrugt glaspartier, døre og træ. Lejeren havde desuden et ønske om et opholdsrum. Her har vi også genbrugt nogle vinduer og en terrassedør til opbygningen af dette.

# Renovering med respekt for ressourcer og historie

På Havnegade 32-34 i Odense ligger et unikt stykke danmarkshistorie. Det er Munke Møllens gamle kornlager og melfabrik. Munke Mølle regnes som Danmarks ældste virksomhed. Dens historie går tilbage til 1100-tallet, hvor den lå ved Odense Å og brugte kraften fra åens vandstrøm til at bevæge de tunge møllesten. Da Munke Mølle voksede til industriel størrelse, flyttede den ind på Havnegade 32-34, hvor den i 1935 fejrede sit 800-årsjubelæum med besøg af Statsminister Stauning. Nu er ejendommen genopstået som enestående domicil for fremtidens virksomheder.

## Respekt for ressourcer og historie

Det var med lige dele respekt og nysgerrighed, vi i 2018 gik i gang med at forvandle ejendommens 12.000 m<sup>2</sup> fra udtjent industribygning til moderne, eksklusive kontorlejemål med udsigt til vand og udsøgt beliggenhed på kajkanten. Målet var dels at bevare så meget som muligt af bygningens struktur og oprindelige materialer for at nedsætte ressourceforbruget og udnytte den eksisterende bygnings indlejrede CO<sub>2</sub>, dels at udnytte oprindelige installationer, overflader og historiske artefakter til at skabe et eksklusivt, interessant og meningsfyldt miljø til glæde for ejendommens fremtidige brugere.

## Renoveringen er en rejse i tiden

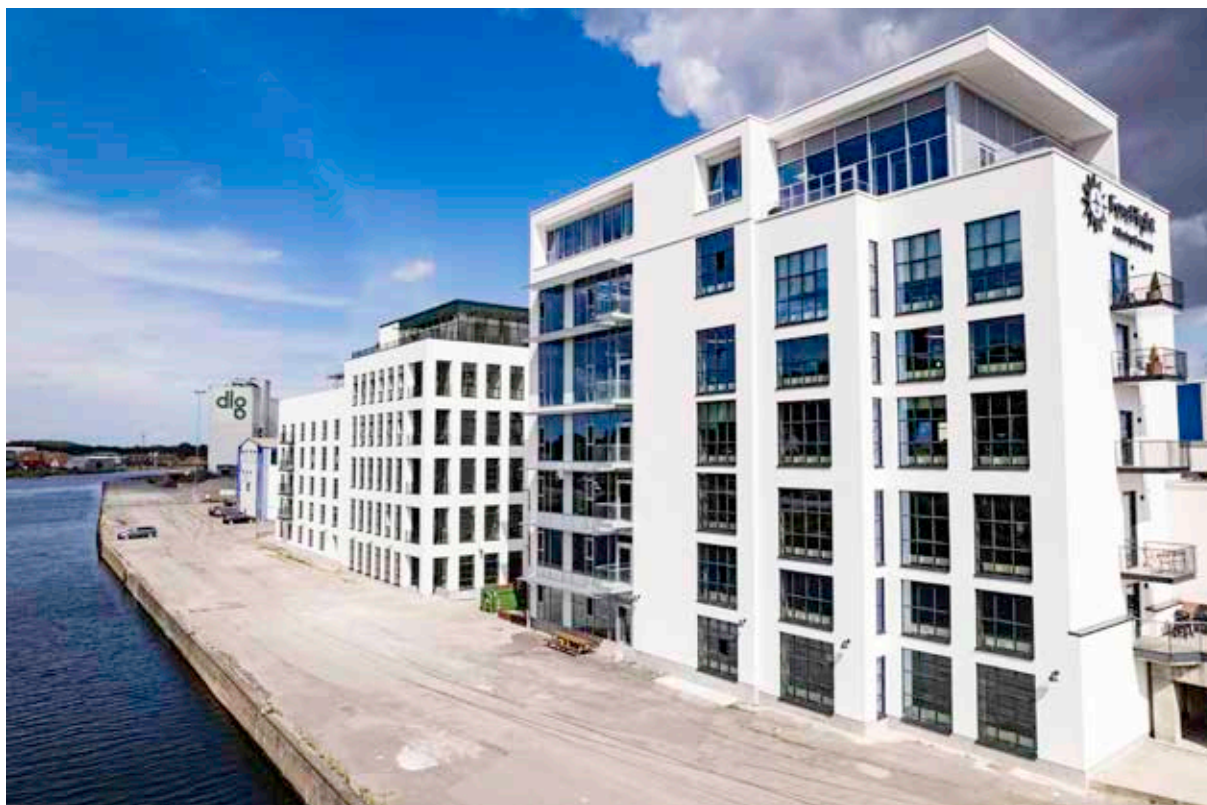
Når vi renoverer, er de store linjer trukket og planlagt på forhånd, men samtidig er det en del af vores metode at være åbne overfor de overraskelser og gaver, som ejendommen giver os under arbejdet. Når vi har tømt rummene, afrenser vi nænsomt med laveste tryk på sandblæseren, så vi finder ud af, hvad der gemmer sig under overfladerne. Vi afdækkede bjælkerne og den rå beton og fandt de oprindelige vægge indenunder. På

facaden fandt vi Munke Møllens smukt malede navnetræk og ordet Kontor på facaden. Indenfor fandt vi rødmalede vægge under pudset, fascinerende massive jernplader under gulvet og et lille badeværelse med blå fliser. Alt sammen ting, vi bevarer og fremhæver, så de bidrager til at fortælle ejendommens og byens historie. Vi valgte også at lade konturerne af de gamle siloers vægge være tydelige frem for at renskære dem. Detaljer, der giver karakter og sørger for, at ejendommens rum er spændende og ikke behøver kunst på væggene for at inspirere.

## Ejendommen hvisker sin historie til dig

Når vi arbejder på denne måde, sikrer vi ikke bare, at værdifulde materialer lever videre med ny funktion og betydning. Vi sikrer også, at historien lever videre og bidrager til de ideer og tanker, der udvikles af de nye brugere af ejendommen. Samtidig efterlader man byen med et moderniseret vartegn, der er aktuelt og relevant i fremtiden til gavn for byudvikling og beboere i området. Den bevarende metode giver ejendommen en ny stemme og rolle igen, og når man er i den, er det, som om den hele tiden hvisker stykker af sin historie.

Havnegade 32-34, Odense Havn. Smuk facade og en fantastisk udsigt.



Havnegade 34, Odense Havn. Ejendommens originale trækonstruktion er forstærket med stål. Se også foto side 22.



Havnegade 32, Odense Havn. Istandsæt lejemål med bevarede kornsilber fra tidligere tider.

**"Odense Havn er nu en klynge med et særligt miljø og en særlig identitet. Vi har gjort det muligt for vores lejere at mødes på tværs i helt særlige rammer med livet i havnebassinet som en enestående kulisse."**

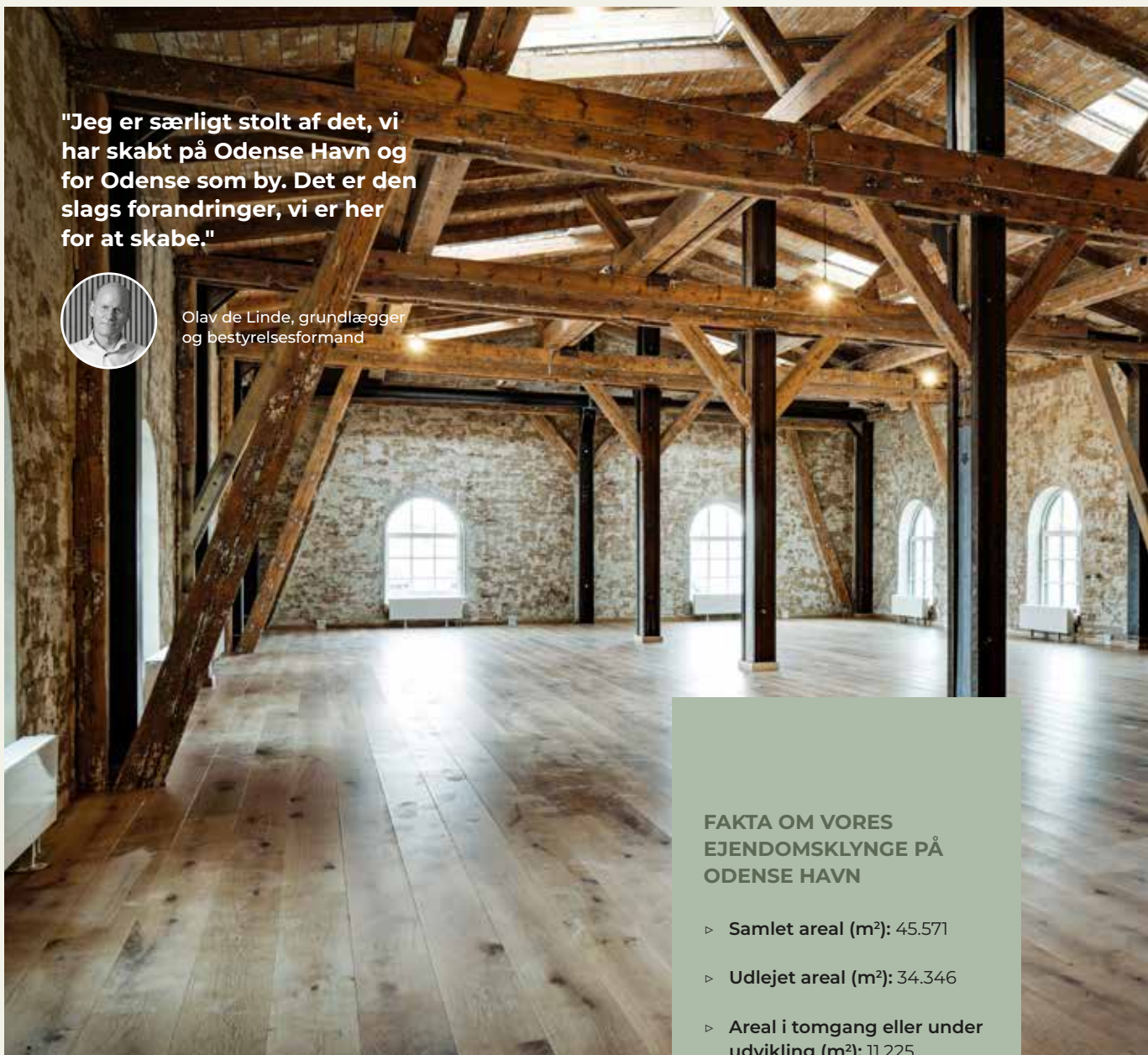


Lars Friis Christensen,  
afdelingsdirektør

"Jeg er særligt stolt af det, vi har skabt på Odense Havn og for Odense som by. Det er den slags forandringer, vi er her for at skabe."



Olav de Linde, grundlægger og bestyrelsesformand



#### FAKTA OM VORES EJENDOMSKLYNGE PÅ ODENSE HAVN

- ▷ Samlet areal (m<sup>2</sup>): 45.571
- ▷ Udlejet areal (m<sup>2</sup>): 34.346
- ▷ Areal i tomgang eller under udvikling (m<sup>2</sup>): 11.225
- ▷ Ejendommene blev købt: 2005 og frem
- ▷ Antal lejemål: 79

#### En del af revitaliseringen af Odense Havn

Havnegade 32-34 er en naturlig fortsættelse af den udvikling, vi løbende skaber på Odense Havn med blandt andet renoveringerne af Sverigesgade 4, Sverigesgade 5 og Kornlageret på Havnegade 16. Her omdanner vi gamle industribygninger til moderne kontorlejemål, der huser virksomheder i alle størrelser og brancher. Vi giver ejendommene ny funktion og ny betydning, mens Odenses bynære havneområder bindes naturligt sammen med byens centrum. Det, der engang lignede tom en kulisse til en glemt Olsen Banden-film, er i dag et hipt og levende erhvervsområde fyldt med liv, energi, og med foreløbigt 34.500 m<sup>2</sup> ud af 45.500 m<sup>2</sup> udlejet til rådgivere, iværksættere, restauratører og mange andre.

#### Ejendommens historie

Odense var en af Danmarks få købstæder og havde ikke naturlig adgang til havet. Mens de første kanaler blev gravet i 1700-tallet, blev en ny kanalføring udgravet vha. dampmaskiner i 1904. Industrihavnens guldalder strækker sig fra den nye kanals indvielse frem til 1970'erne, hvor havnen var fyldt med aktivitet og nye byggerier.

## ODINPRISEN 2022

De fire et halvt års renovering blev også belønnet med Odinprisen i 2022. Prisen er indstiftet i 1985 af Byforeningen Odense som en anerkendelse af en kvalitetsbevidst bygherre, der har udvist initiativ, virkelyst og økonomisk offervilje i forbindelse med en renovering eller et nybyggeri i Odense.



Havnegade 34, Odense Havn.

**"I vores lejemål er genbrugstanken en grundsten og vi har fokus på at bevare så meget som muligt, hvilket ses tydeligt i alle vores ejendomme. Det er på Havnegade 32-34 lykkedes særligt godt at fremhæve de historiske kvaliteter i de industrielle bygninger. Et er bygningen, noget andet er miljøet. Her er det vores vision at skabe et unikt miljø med fælles områder og fællesskab mellem lejerne på Odense Havn – og vi er godt på vej."**



Laila de Claville Knudsen, udlejningschef



# Vores byer

## Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde ønsker at bidrage positivt til sundhed, trivsel og social sammenhængskraft i de byer, vi driver forretning i. Det er derfor afgørende, at vores ejendomme er sunde, sikre, funktionelle og inspirerende, men også at de skaber muligheder for vores lejere og for vores naboer. Derfor sikrer vi, at vores ejendomme tilfører liv og værdi til de områder, de ligger i, og der indtænkes diversitet i udbuddet af lejemål til både bolig og erhverv. Det er samtidig vigtigt, at vores projekter modvirker den fortrængning af natur og biodiversitet, som fortætningen i de større byer medfører.

De steder, hvor vi har hele klynger af ejendomme, tilstræber vi at etablere sammenhængende miljøer med grønne uderum, kunst og diversitet i lejersammensætningen. Det er vores erfaring, at det skaber levende og harmoniske byrum.



## 2030-målsætninger for vores byer

- Alle ejendomme har grønne uderum
- Sundt indeklima i alle vores ejendomme
- Min. 5 % af vores samlede udlejede m<sup>2</sup> er udlejet til socialt orienterede formål



Nyetableret gårdrum i SHIP på Aarhus Ø.





## Handlinger og resultater

### Det grønne i det urbane

Det er en del af vores tilgang at tænke vores ejendomme ind i den bymæssige sammenhæng, de indgår i. Derfor skaber vi liv og rum omkring dem, hver gang det er muligt. Vi arbejder aktivt mod fortrængningen af biodiversitet og natur ved at indtænke natur og grønne områder i alt, hvad vi laver. F.eks. gennem taghaver, plantekasser, træer og sedum på tage. Vi prioriterer anlæggelsen af grønne udeområder og forbereder tilrettelæggelsen af dem med inddragelse og tæt dialog med relevante interessenter.

### Helhedsplan for KatrineTorvet

I februar 2022 blev der efter en længerevarende proces godkendt den lokalplan, der muliggør projektet KatrineTorvet i den Aarhusianske bydel Katrinebjerg. Herefter er visualiseringer af helhedsplanen for området udarbejdet. Planen indebærer arbejdet med udeområderne, der blandt andet består af et hyggeligt og åbent torvemiljø og en gårdhave med plads til både grønt og mennesker. Helhedsplanen beskriver, hvordan projektet harmonerer med det omkringliggende områdes øvrige bygninger og arkitektur. Derfor har Statsbiblioteket i Nordre Ringgades ikoniske bogtårn tjent som inspiration for den arkitektoniske stil på KatrineTorvets 18-etagers højhus.

### Grønne byrum på Aarhus Ø

På den tæt bebyggede Aarhus Ø ligger vores ejendoms-kompleks SHIP på første parket med kig til både Aarhus bugt og byens gamle lystbådehavn. Her har vi anlagt et grønt gårdrum, der skaber liv til områdets beboere..

### de Lindehaven – en grøn oase på Sydhavnen i Aarhus

På Mindet 6 i Aarhus udvikler vi Mindet - Sydhavnens fremtidige vartegn. Her opfører vi landets højeste kontorhøjhus, mens vi samtidig bevarer det meste af den oprindelige bygning – det gamle kornlager. På taget af kornlageret skabes et levende, grønt byrum i form af en taghave med plads til samvær. En grøn og frodig oase med drivhuse, blomster og træer. Visionen og de store planer for haven er tegnet og godkendt i 2022 og arbejdet med planerne pågår ind i 2023.

Rundt om den eksisterende bygning etablerer vi et åbent torv med planter og rum til ophold for Mindets brugere og byens borgere.



Visualisering af tagterrasse på den eksisterende del af Mindet på Mindet 6 i Aarhus.



Nyetableret grønt gårdrum i Margarinegården på Thomas Koppels Gade / Lone Kellersmanns Gade i Aarhus.



#### Uderum til ophold i Ankersgade

I Ankersgade 12 i Aarhus har vi i 2022 opført et nyt væksthuis over indgangspartiet af den eksisterende bygning. Facaden er prydet med et stort vægmaleri af den lokale kunstner Peter Birk og har fået et tag beklædt med sedum for at pryde med begrønning og for at bidrage til øget biodiversitet. Vi har endvidere opført tagterrasser, der indbyder til ophold i forbindelse med to af vores lejemål i ejendommen.

#### Gårdrum på Odense Havn

Ved Havnegade 32 på Odense Havn har vi etableret en tagterrace imellem to lejemål, der er til fælles afbenyttelse for de to lejere. Derudover har vi etableret et hyggeligt gårdrum med møbler og bede med grøn beplantning i de tidligere golde omgivelser.



Gårdrum og tagterrace mellem Havnegade 32-34, Odense Havn.



I Frichsparken foran lejemålet i nummer 42P har vi i efteråret 2022 etableret en hyggelig krog med chaussestenbelægning i påfuglemønster, flotte stensøjler og nyplantede søjletræer. Derudover har vi hentet en unik skulptur, der i årevis har levet en hengemt tilværelse i et gammelt buskads, frem fra gemmerne og givet den en central placering i uderummet til glæde for lejerne.

**"Vi tænker altid udearealerne med, og det kan man også se her. Det er utrolig vigtigt for et område, og man kan se, at her altid er masser af træer, buske og grønt i arealerne."**



Lars Friis Christensen, afdelingsdirektør



I 2022 er de grønne uderum på Nabolaget i Aarhus blevet beriget med to pavilloner, der er udført i genbrugsmaterialer af vores egne håndværkere.



### Shawarma og sammenhold i Bazar Vest

Bazar Vest i Brabrand blev etableret som et privat integrations- og beskæftigelsesprojekt på initiativ af Ejendomsselskabet Olav de Linde i 1996. Siden da har området udviklet sig til et vartegn for Aarhus, der huset alt fra shawarma til sammenhold i lokalområdet. Med dens mange eksotiske varer og oplevelser har bazaren i Brabrand længe været et tilløbsstykke for folk fra nær og fjern.

Bazarens livlige og mangfoldige handelsfællesskab er fyldt med succeser og et eksempel på vores mangeårige og fortsatte ambition om at tage ansvar for udviklingen i de byer, vi driver forretning i. Vi vil ikke blot bevare og forny ejendomme og skabe byrum, men også tage ansvar for vores rolle som en betydelig aktør i lokalsamfundet.

# Thrige Firkanten binder Odense sammen

Thomas B. Thriges tidligere fabriksområde på Tolderlundsvej i Odense er et stykke fascinerende erhvervshistorie, der har levet et omskifteligt liv, siden resterne af Thrige-imperiet forlod området i 1999. I dag er området forvandlet til et sammenhængende erhvervs- og boligområde, hvor tung trafik og beskidt industri er skiftet ud med lys, luft, grønne områder og attraktive lejemål til glæde for Odense bys udvikling og tiltrækningskraft.

## Et sweetspot i Odense

Vi købte området i 2002. Det var let at se potentialet i beliggenheden, der har banegård, rådhus, idrætsfaciliteter, havnebad og alt det bedste af Odenses byliv og seværdigheder i sine umiddelbare omgivelser. Et sted, der både appellerer til virksomheder og moderne bymennesker, der kan lide at have alt i gå- og cykelafstand. Herfra når man arbejde, uddannelse, shopping, kultur og natur uden at tænke på at sætte sig ind i en bil.

## Olav de Linde tog en snak med bygningerne

Det var også let at få øje på bygningernes rå, industrielle charme og interessante historie. Men hvordan udvikler man, så området både bliver attraktivt i sig selv og samtidigt binder byen sammen på en måde, der er til gavn for byens borgere og udviklingsmuligheder? Det tog Olav de Linde sig god tid til at tænke over. Han gik ture i de tomme haller og lod bygningerne tale til sig, mens han fik ideer og traf beslutninger om, hvad der skulle bevares for eftertiden, og hvordan. Konklusionen blev, at der ikke blev revet en eneste m<sup>2</sup> ned.

## Bevaret, fortolket og fornyet

Den beskidte industrifirkant i Odenses centrum fremstår i dag forvandlet. Industrierejendommene er renoveret med respekt for historie og materialer, og vi har bevaret industrielle unika som kraner i lofterne, manometre på væggene og hundredvis af overflader og detaljer, der fortæller om ejendommens historie og skaber forbindelse til de mennesker, der har arbejdet

her i gamle dage. Det giver rå, interessante og fortællende rum til glæde for de mange nye lejere og deres brugere, gæster og kunder. Hver eneste af de oprindelige 50.000 m<sup>2</sup> erhverv er genfortolket med kærlighed og omtanke. Vi har tilført området ca. 10.000 m<sup>2</sup> kvalitetsboliger. Den omhyggelige bevarelse og fornyelse af de eksisterende bygninger betyder, at vi har sparet den indlejrede CO<sub>2</sub> i de eksisterende bygninger. Det giver markant lavere CO<sub>2</sub>-emissioner end at rive ned og bygge nyt.

*Thrige Firkanten – en by i byen.*





Grønne uderum i Thrige Firkanten, Odense.



*Thrige Firkantens store, åbne torv med plads til ophold, grønt og den karakteristiske kamelskulptur. De flotte, originale belægningssten er i sin tid hentet op fra Østersøen.*

#### **Udearealer med mennesket i centrum**

Det er ikke kun området ejendomme, der er tænkt forfra. De udendørs rum er også genskabt med deres nye funktion for øje. Asfalt er brudt op til fordel for grønne områder, stier, cykelparkering og udendørs opholdsområder. Området har flere gennemtænkte uderum samt et gårdrum, der giver plads til tryk afslapning og hygge omgivet af en indbydende belysningsatmosfære, træer og street art.



Der er etableret en parkeringskælder, der forbedrer parkeringsforholdene for områdets brugere uden at skæmme området med flere køretøjer.

#### **Fra historisk fabrik til attraktivt byrum**

De nye udeområder øger trivlsen for brugerne og de kommende beboere, binder området venligt sammen med byen og inviterer byens borgere indenfor i kompleksets træningsfaciliteter, detailhandel og restaurationer. Thrige Firkanten har udviklet sig til en by i byen, der forener det historiske, det funktionelle og det værdiskabende byrum.



### Liv, lys og lejemål for alle

Området rummer ikke kun kontorlejemål med alt fra iværksættere over rådgivere til offentlige styrelser. Her er også fitness, padeltennis, restauranter og detailhandel. Det gør området til en levende del af Odense, hvor alle aldre samles i eksklusive og inspirerende omgivelser. Det gør samtidig området unikt og attraktivt for de lejere, der i starten af 2023 flytter ind i de 125 boliger, vi snart er færdige med at opføre i området.



### KRAFTCENTRALEN

I 2005 blev bygningen, der huser den gamle kraftcentral, fredet. Den er nu nænsomt renoveret. Olav de Linde har valgt at bevare den 57 tons tunge dieselmotor med tilhørende elværk. I samarbejde med Odense Museum står kraftcentralen nu dels som et monument over områdets historie og betydning, dels som et originalt og fascinerende samlingspunkt for lejere og besøgende i området. Centralen er i øvrigt stadig fuldt funktionel.

Nyopførte lejeboliger på Tolderlundsvej. Lysindfald, kvalitetsinventar og væg i genbrugstegl.  
Tv.: Facade med altaner og nyetableret uderum.



Lys, loftshøjde og genbrugstegl karakteriserer House of Codes lejemål.

## THOMAS B. THRIGE

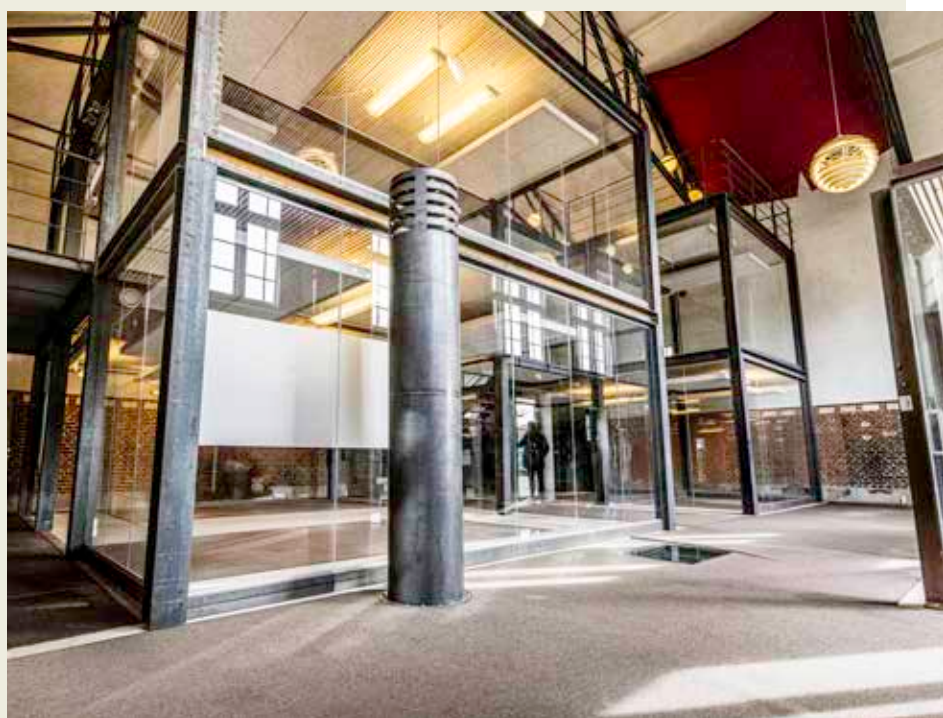
Thomas B. Thrige kom til verden i Odense i 1886, og som 22-årig rejste han til USA for at arbejde hos Thomas Edison. Den unge eventyrer arbejdede 2,5 år i Edisons laboratorium, og da han kom tilbage til Odense, etablerede han en installatørvirksomhed, der siden udviklede sig til en industrivirksomhed på Tolderlundsvej midt i det centrale Odense. Her produceredes elmotorer til landbrug og industri samt udstyr til elværker. Thrige døde i 1938, men virksomheden levede videre, og i 1960 var fabrikken en af landets største med 1.800 medarbejdere på adressen i det centrale Odense.

**"Jeg har en forkærlighed for industribygninger med historie og karakter, og jeg nyder at gå en tur i de tomme haller og få en 'snak' med bygningen om dens fremtid og muligheder."**



Olav de Linde, grundlægger og bestyrelsesformand

*Lejemålet i det gamle kraftcentral rummer nogle helt unikke kontorer takket være en imponerende stålkonstruktion.*



*Rustikke rammer og lyse opholdsrum i Thrige Firkanten.*







Vores genbrugslager på Balticgade 21 i Aarhus. Ca. 2000 m<sup>2</sup> inden- og udendørs lager fyldt med materialer, der fortsat har brugsværdi.

# Vores relationer

## Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde ønsker sunde og udviklende relationer til lejere, leverandører og forretningsforbindelser.

Vi ønsker, at alle, der direkte eller indirekte indgår i vores værdikæde, sikres ordentlige og gennemsigtige relationer, der er præget af ansvar og professionalisme. Vi er særligt opmærksomme på det ansvar, vi som udlejere har, for at både private og erhvervs-mæssige lejere har sikre, ordentlige og udviklende fysiske rammer samt gennemsigtige og rimelige vilkår og nem adgang til dialog.

Vi arbejder for, at vores leverandører lever op til samme etiske og professionelle standarder som os. Det betyder blandt andet, at vi har nul tolerance overfor korruption, kriminalitet og lovgivningsmæssige gråzoner. Vi arbejder også for, at vores samarbejdspartnere har effektive mekanismer på plads til at identificere, forebygge og afbøde negative indvirkninger på miljø, klimaforhold og menneskerettigheder.



## 2030-målsætninger for vores relationer

- 100 % tilfredse lejere
- 100 % ansvarlige forretningsrelationer



Vores administrations- og økonomiafdeling.



"Vi arbejder på at understøtte den gode lejeroplevelse og på at skabe mere gennemsigtighed for interne og eksterne stakeholders via forskellige digitale værktøjer. Det er en kontinuerlig proces, og da vi har en lang værdikæde, som stiller store krav til fleksibiliteten, forsøger vi at være grundige i udvælgelsen."



Jakob de Linde,  
forretningsudviklingschef



## Handlinger og resultater

### Ansvarlige relationer

I 2022 igangsatte vi arbejdet med en Code of Conduct i vores kontrakter og udarbejdede en politik for ansvarlige forretningsforbindelser, og der pågår stadig et arbejde med at udvikle og implementere politikker, der skal systematisere og ensrette vores tilgang til god og ansvarlig selskabsledelse.

Vores strategi for bæredygtighed og de mål, vi har sat os, fordrer omfattende udvikling og monitorering af vores relationer med henblik på at minimere risici for negative indvirkninger og fremme ansvarlige arbejdsforhold og ansvarlige forretningsrelationer.

Vores principper og arbejdsgange for risikostyring på dette område fortsætter, men forstærkes i den kommende periode også med adfærdskodeks. Da vi er en virksomhed med mange samarbejdspartnere, og da vi ønsker, at alle vores relationer er ansvarlige, gennemsigtige og værdiskabende, kræver vi, at leverandørerne af varer, serviceydelser og entrepriser lever op til vores egne krav om ansvarlighed og god forretningsadfærd. Det opnår vi på sigt gennem udarbejdelse og implementering af standardiserede arbejdsgange for de kontrakter og aftaler, som vi indgår.

I 2022 arbejdede vi på de konkrete rammer, der omfatter disse standarder til samarbejdsaftaler med entreprenører og håndværkere. Arbejdet med at udvikle og fastlægge standarder for disse relationer har

som eksplicit mål at fremme ansvarlighed i relation til blandt andet miljø- og arbejdsforhold. Standarderne skaber, når implementeret, transparens for alle, der har part i eller interesse i vores operationer.

Vi forventer at komme i mål i 2023 med samarbejdsaftalerne og få igangsat underskrivelserne. I forhold til vores lejere har vi igangsat lignende tiltag, herunder Smartsdraft-programmet til standardisering af lejekontrakterne.

### Sunde forretningsgange

Vi er en sund og værdibaseret organisation uden tolerance for korruption, bestikkelse eller gråzoneaktiviteter. Derfor kontrolleres alle bilag på udlæg og omkostninger omhyggeligt. Vi har registreret nul tilfælde af korruption, bestikkelse eller gråzoneaktiviteter for rapporteringsperioden.

Vores principper og arbejdsgange for sunde forretningsgange er beskrevet i vores nuværende politikker – men vores principper for governance og adfærd udvikles og opdateres løbende.

**"Vi kan lide det kreative i området, og det kan vores elever også. Det passer perfekt for os med de rå værksteder. Her skal ikke være for pænt. Det er med til at sætte gang i de kreative tanker."**

Winnie Rehné, daglig leder af Skolen for Kunst & Design

### Lange og gode relationer

Vi har som mål at skabe sunde og varige relationer til både vores private og erhvervsdrivende lejere såvel som vores mange lejere imellem. Vi ser opfyldelsen af målet afspejlet i vores høje gennemsnitlige lejeran-ciennitet. Tilfredshed er grundlaget for vores relationer til lejerne, og derfor gennemfører vi årligt en tilfreds-hedsundersøgelse blandt vores lejere for at identifi-cere og indgå i dialog om mulige forbedringer. I 2021 var mere end 90 % af de besvarende lejere villige til at anbefale os som udlejer, og i 2022 lå tallet på 93 %. Vi planlægger at inkludere bæredygtighedsparametre i undersøgelsen med henblik på at bedre livet i vores ejendomme og i byen.

### Mangfoldighed og aktivt udlejerskab

Vi værdsætter og anerkender den værdi, der skabes gennem en mangfoldig lejerportefølje. Det kommer f.eks. til udtryk i vores ejendomme på Mellearmen, i Frichsparken og i den gamle Chokoladefabrik i Aarhus, i Pakhusgården og Thrige Firkanten i Odense samt på Prags Boulevard i København. Fælles for disse er, at forskelligartede virksomheder, som vil hinanden, holder til i lejemålene.

Vi har som mål at være en eftertragtet udlejer med 100 % tilfredse lejere. Derfor udvikler vi på vores tilgang til det aktive udlejerskab, der ligger til grund for de sunde og stærke relationer til vores lejere, og vi ønsker at understøtte gode tiltag og sociale initiativer for og iblandt vores lejere. Planen er at udbrede det aktive udlejerskab i de byer, hvor vi har udlejningsejendomme.

I 2022 arbejdede vi med en række tiltag, der skal understøtte vores mål for lejertilfredshed gennem langvarige relationer og et aktivt udlejerskab. Vi har nedsat en arbejdsgruppe, der skal udvikle aktiviteter i vores større ejendoms-klynger i samarbejde med lejerne. Vi har påbegyndt udviklingen af en visuel identitet for vores lejemåls-klynger med blandt andet brev- og invitationsskabeloner.

**"Rummet og kontoret skal sætte stemningen, og brandet skal kunne mærkes i det øjeblik, du træder ind ad døren. I Wodens lokaler findes der ikke en eneste standardløsning. Og sammen med Olav de Linde har vi skabt rummet. Lige fra de rå gulve og gipsplader til sammenlægningen med etagen ovenpå, hvor vi skar hul i loftet og byggede en trappe, så vi også kan være her i fremtiden."**

Carsten Holm, adm. direktør, Woden



Vores lejer Wodens rustikke lejemål i Balticgade, Aarhus.

I 2023 igangsætter vi nye aktiviteter i de første af vores klynger.

I Mellemarmen på Aarhus Havn har lejerne selv taget det sociale initiativ. Der afholdes jævnligt arrangementer blandt lejerne i form af blandt andet månedlige fredagsbarer og lagersalg ved de forskellige erhvervsdrivende.

Nogle af de sociale aktiviteter, vi selv har faciliteret i 2022, er blandt andet i Frichsparken i Aarhus, hvor vi har inviteret vores lejere og de omkringliggende ejendomme til sommerfest med rig mulighed for at netværke.

Olav de Linde inviterer også årligt til nytårskur på tværs af de forskellige ejendomme for både medarbejdere, samarbejdspartnere og nogle af vores mange lejere. Det er en glimrende måde at styrke sammenhængskraften og vedligeholde alle de gode relationer, der er grundlaget for vores aktiviteter og forretning.

### Velgørenhed

Vores forretningsaktiviteter finder sted i Danmark, men vores relationer rækker også ud over de danske grænser. I 2022 havde vi et særligt fokus på at støtte Ukraine-krigens ofre. Dels via økonomisk støtte og dels via udlån af lejemål. Til en lokal person i Odense, der har koordineret et projekt for at hjælpe flygtninge fra Ukraine, har vi stillet 600 m<sup>2</sup> kælder vederlagsfrit til rådighed til projektet hen over en ni måneders periode i 2022. Derudover har vi via vores lejere støttet ukrainske flygtninge med gratis bespisning i Bazar Vest.

*Det bugner af lækre råvarer i Bazar Vest.*



**"Det at kunne flytte ind i det her fantastiske hus på 840 m<sup>2</sup>, gennemgribende renoveret – men med respekt for historien, det gør, at jeg stortrives som menneske, også på vegne af mit personale. Det er nemt at skabe et univers for dem."**

Brian Matzen, restauratør, Alfred & Kamilla



Alfred & Kamilla.



Frichsparkens sommerfest 2022 - afholdt for områdets lejere.

# Byens puls banker i Ankersgade

Aarhus' gamle postcentral i Ankersgade var engang et sted, man kørte forbi uden at værdige den lukkede og lidet kønne facade et blik. I dag summer den bæredygtigt renoverede ejendom af nyt liv og lokale beboere, der er på arbejde, på udkig efter et koffein-fix eller i gang med at booste træningsformen hos ejendommens nye lejere.

## Brooklyn i Aarhus hos Mood og Jumbo Bakery

I den sydlige ende af ejendommen holder kaffebutikken Mood og Jumbo Bakery til. Her får man udsøgte bønner og bagværk i selskab med områdets beboere. Som man sidder der og nyder bageriets cafes rå charme i forårssolen med udsigt til baneterrænet og den store Ringgadebro, er det, hvis man kniber øjnene lidt sammen, næsten som at sidde under Manhattan Bridge i Brooklyn, New York. Den rå stil, hvor oprindelige overflader og elementer er genanvendt i renoveringen af ejendommen, passer perfekt til forretningsideen bag Jumbo Bakery.



"Det er vigtigt for os at kunne byde kunderne velkommen i inspirerende lokaler, der emmer af historie og giver plads til vores kreative ambitioner. Vi er ekstremt opmærksomme på bæredygtighed og genanvendelse i vores forretning, så idéen bag ejendommen og det tætte samarbejde med udlejer om indretningen passer os perfekt."

Benjamin Birk, indehaver, Jumbo Bakery

"Vi har valgt at flytte ind her, fordi en gammel ejendom med stor grad af genanvendelse har stil. At den så også er moderne og opfylder alle vores funktionelle krav, mens den samtidig er klimavenlig, gjorde valget meget let. Det er dejligt at være på samme side og dele værdier med sin udlejer, når det gælder bæredygtighed og samarbejde."

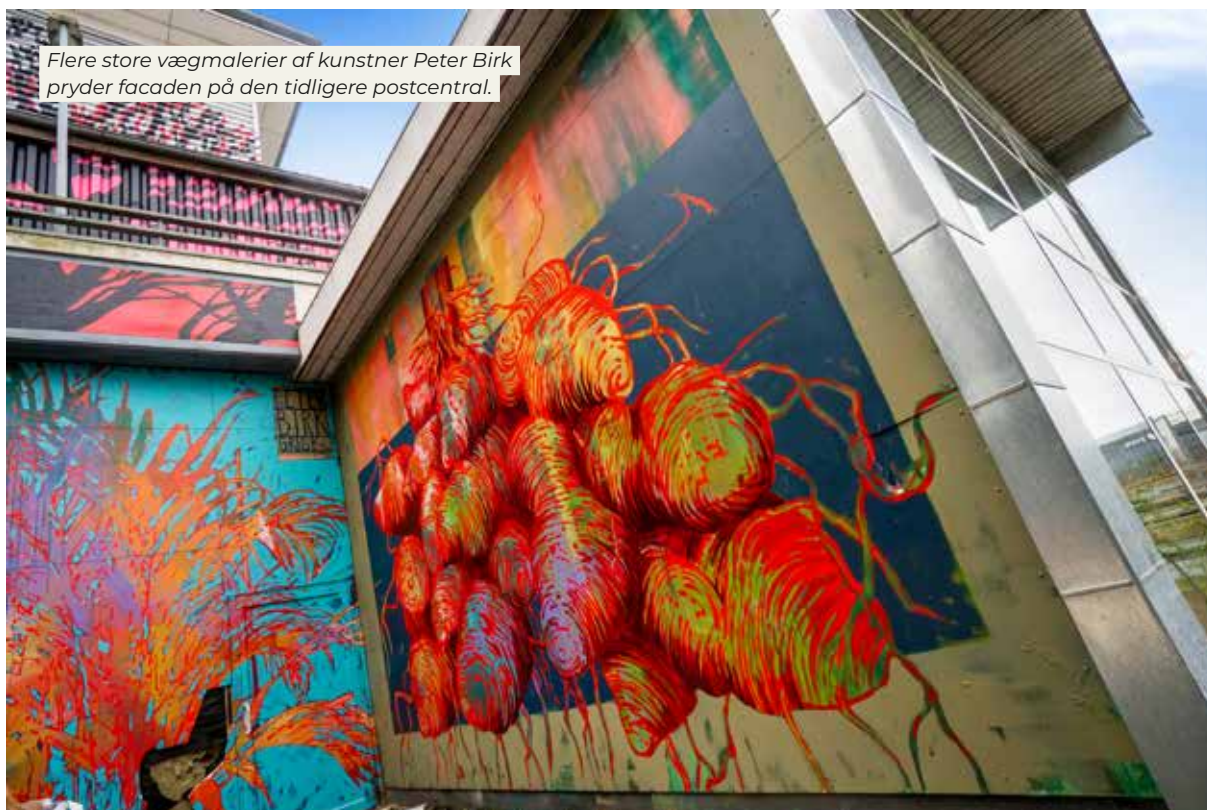
Jan Sørensen, salgschef, Brdr. Dahl

### Bæredygtig business hos Brdr. Dahl

Overfor cafeen er Danmarks største VVS-grossist flyttet ind med butik og lager. I en tid, hvor lagerfaciliteter normalt flyttes ud af byerne, går Brdr. Dahl nye veje for at styrke servicen overfor storbyens håndværkere. Her er åbent for professionelle, der kan parkere, lige udenfor indgangen, og der leveres lynhurtigt til hele byen på en flåde af elcykler, der kommer meget hurtigere frem end varevogne. Det sparer ikke bare Brdr. Dahl for besværlige og tidskrævende bilture i myldretiden med tilhørende parkeringsbesvær og bøder. Det letter også byens trafikbelastning og nedbringer Brdr. Dahl-koncernens CO<sub>2</sub>-emmissioner.



Flere store vægmalerier af kunstner Peter Birk pryder facaden på den tidligere postcentral.



**"Vores menneskesyn er, at selv om man som menneske har ridser, så er man altid værdifuld. Det er lidt som bygningen og varerne her, der også har ridser, men stadig rummer stor værdi for andre i fremtiden. Derfor ønskede vi os, at lokalerne her skulle præsentere vores varer lige så flotte som traditionelle butikslokaler, og det har vi i samarbejde med udlejer fået det maksimale ud af."**

Lars Thidemann Jensen, vicegeneralsekretær, Blå Kors

*Olav de Linde og repræsentanter fra vores lejer Blå Kors til indvielsen af deres nye lejemål i Ankersgade 12.*

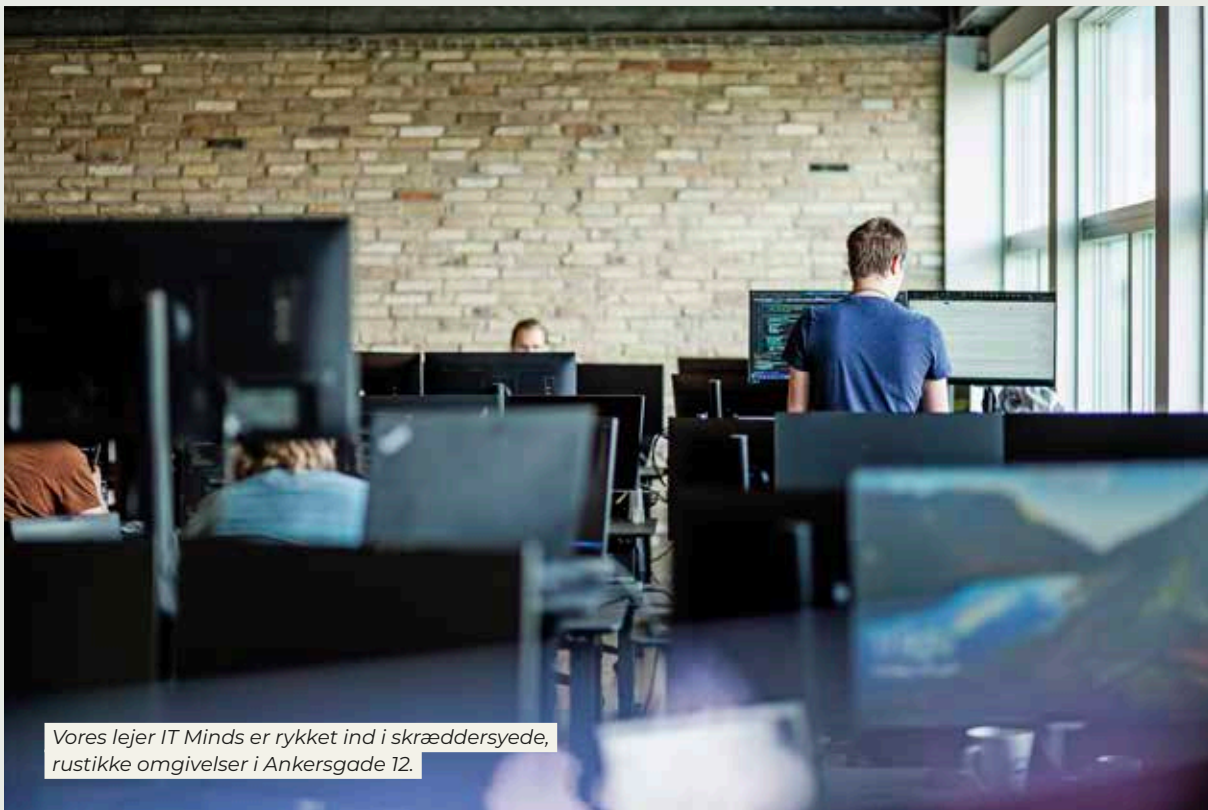
### Genbrugsfund hos Blå Kors

I ejendommens kældere går Frederiksbjergs hippe beboere på udkig efter genbrugsfund til hjem og garderobe. Brugt er i dag smukt, og det er efterhånden dårlig stil at jage de nyeste kollektioner af kedsomhed frem for behov. Derfor tilbyder de sirligt arrangerede reoler og stativer i Blå Kors butik de ridser, de overraskelser og den glæde, der er ved at give ting nyt liv, ny betydning og ny funktion. Butikken drives ved lokale ildsjæles hjælp, og overskuddet anvendes til at hjælpe udsatte borgere til et værdigt liv.



*De allerførste kunder i genbrugsbutikken i Ankersgade på åbningsdagen.*





Vores lejer IT Minds er rykket ind i skræddersyede, rustikke omgivelser i Ankersgade 12.

### Et fremtidigt samlingspunkt i lokalområdet

I centret af ejendommen er formiddagen travl. Unge IT-medarbejdere, arkitekter og rådgivere myldrer ind i kontorer og mødelokaler, mens skoleklasser og motionshungrende medlemmer forsvinder ned i kælderens gamingcenter, fitnesscenter og klatreklub. Her, hvor der engang blev sorteret post og studeret frimærker, samles områdets borgere i alle aldre nu i et aarhusiansk mikrokosmos rammet ind af en ejendom, der er 100 % klar til en bæredygtig fremtid med plads til masser af nye ideer udviklet i samarbejde med lejerne.



Hos Capturi kan medarbejderne nyde udsigten fra alle rum i lejemålet.

# Vores hold

## Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde ønsker at være en sund, stærk og sikker arbejdsplads, hvor virksomheden udvikles i samarbejde med medarbejderne, og hvor medarbejdernes tilfredshed og trivsel er høj og løbende stiger. Vi ser udfoldelsen af medarbejdernes potentiale som en forudsætning for udfoldelsen af virksomhedens. Vi er en arbejdsplads, hvor vilje og evne er lig med muligheder, og hvor der ingen tolerance er for krænkelse, diskrimination og magtmisbrug.

Det er afgørende for os som arbejdsplads, at medarbejderen arbejder under kompromisløs sikkerhed, at medarbejderen både udvikles menneskeligt og fagligt, og at arbejdslivet så vidt muligt tilpasses medarbejderens livsfase.



## 2030-målsætninger for vores hold

- ▷ 0 arbejdsulykker
- ▷ Den foretrukne arbejdsgiver i branchen
- ▷ 100 % trivsel
- ▷ Mangfoldig arbejdsplads



**"I fremtiden kommer vi til at se, at der er en stadig øget kamp om de dygtigste medarbejdere. Vi er nødt til at være rigtig skarpe for at kunne tiltrække de bedste. De støt stigende krav til blandt andet bæredygtighed understreger endnu engang vigtigheden af, at vi som virksomhed kan skabe rammer, hvor kompetente og motiverede teams har lyst til at være."**

Esben Kjeldsen, direktør / CEO



I 2022 havde tre medarbejdere 25-års jubilæum, tre medarbejdere 15-års jubilæum og fire medarbejdere 10-års jubilæum. På billederne fra venstre mod højre: Jan Olesen (25), Ann Villadsen (15) og Jens Anker Bech (15).

## Handlinger og resultater

### Kompromisløs sikkerhedskultur

Vores medarbejdere er grundlaget for vores forretning. Det er medarbejderne som individer og i samspil med hinanden, der gør os til en succesfuld og eftertragtet arbejdsplads. Derfor er medarbejderes sikkerhed og trivsel blandt de vigtigste holdepunkter for vores tilgang til at drive forretning. Arbejdet med at vedligeholde, udvikle og forbedre arbejdsmiljøet på vores arbejdspladser drives af repræsentanter fra direktionen, af nøglemedarbejdere og af arbejdsmiljøudvalget, der løbende foretager sikkerhedsvurderinger, arbejdsplads-vurderinger (APV) og trivselsmålinger.

Arbejdsmiljøudvalget spiller en central rolle, da dets repræsentanter løfter den daglige opgave med kontinuerlig vurdering af sikkerhed og arbejdsmiljø, og på baggrund af denne planlægger, implementerer og evaluerer konkrete indsatser. Arbejdet er reguleret af vores principper og arbejdsgange for risikovurdering af fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Vi sikrer konsekvent, at alle relevante værnemidler er tilgængelige for vores medarbejdere på byggepladser, og at de anvendes hensigtsmæssigt og forsvarligt. Ansvaret for dette påhviler vores formand for igangværende bygge- og renoveringsprojekter.

Vi har et mål om 0 arbejdsulykker og en kompromisløs tilgang til vores medarbejderes fysiske og psykiske trivsel. Derfor er dette et område, vi har den højeste opmærksomhed på – men trods vores indsatser, løbende kontroller og sikkerhedsprocedurer har vi i 2022 beklageligvis haft fire arbejdsulykker.

Alle de involverede medarbejdere er der taget hånd om på bedste vis, og vi har taget alle foranstaltninger for at forhindre, at lignende sker igen.

### Tryghed og trivsel på arbejdspladsen

Man præsterer godt, når man trives godt. Det er et centralt mantra for tilgangen til arbejdsmiljø i vores organisation. Derfor er det vores mål, at hver eneste medarbejder trives både fagligt, mentalt og fysisk, når de er på arbejde, og vi foretager løbende målinger på trivselsniveauet blandt vores medarbejdere. Målingerne supplerer og informerer den løbende dialog mellem ledere, medarbejdere og de teams, der sikrer de opfølgende indsatser.

### Work-life-balance for alle

Vores organisation har stor aldersspredning på tværs af medarbejderstaben. Det ser vi som en styrke, der påvirker trivslen, produktiviteten og vores virksomhedskultur positivt. Vi anerkender samtidig, at mennesker i forskellige livsfaser har forskellige behov. Derfor søger vi, hvor muligt, at efterkomme behov for tilpasning til den enkelte medarbejders livsfase og situation. Det gælder f.eks. i overgangen fra et aktivt arbejdsliv til en efterløns- eller pensionisttilværelse, hvor vi giver mulighed for gradvis nedtrapning. At honorere behov for individuel tilpasning stiller os stærkere i rekruttering og fastholdelse af kompetente medarbejdere og øger vores værdi og tiltrækningskraft som arbejdsgiver.



Lars Friis Christensen og Morten Jørgensen fra Odense-teamet på byggepladsbesøg, 2022.

**"Sundhed og sikkerhed på arbejdspladsen handler jo i bund og grund om menneskesyn. I alle vores aktioner, hvor vi har medarbejdere til at udføre et stykke arbejde, er det vigtigt, at vi som arbejdsgiver kontinuerligt sikrer os, at vi tager ansvar for vores medarbejderes ve og vel. Det gælder både, hvad angår sikringen af gode og sikre fysiske arbejdsforhold – men i den grad også et psykisk arbejdsmiljø, hvor der er plads til, at alle kan have det godt."**



Ann Villadsen, arkitekt & indretningsarkitekt, medlem af Arbejdsmiljøudvalget

## Vores hold

### Lærlinge og praktikanter

Vi ser det som en del af vores ansvar at uddanne vores medarbejdere, så de både er værdifulde for os og for arbejdsmarkedet generelt. Derfor finder vi det også naturligt at tage lærlinge og praktikanter ind. I 2022 havde vi fire lærlinge og fem praktikanter, svarende til ca. 8 % af den samlede stab. De var ansat i byggeriet, administrationen og økonomiafdelingen, og to af praktikanterne har vi efterfølgende fastansat.

### Mangfoldig repræsentation

Vi tilbyder lige muligheder for alle køn og ser mangfoldighed som en styrke og et mål. En divers arbejdsstyrke styrker arbejdsmiljø og trivsel, fremmer innovation og udvikling og forbedrer ultimativt vores konkurrenceevne som virksomhed.

Vi arbejder løbende for at øge antallet af kvindelige ledere i en ellers mandsdomineret branche. Derfor anvender vi rekrutteringsbureauer til ansættelse af specialister og ledere, og vi kræver, at begge køn skal være repræsenteret i det udsnit af kandidater, der præsenteres for os. Således arbejder vi hen mod målet om en ligelig kønsfordeling. Vores mål er, at vores andel af kvindelige ledere minimum løftes til 30 % over de næste fem år.

Koncernen er familieejet, og bestyrelsen udgøres på nuværende tidspunkt af fire mænd og to kvinder. Koncernen har et mål om, at minimum 30 % af bestyrelsesmedlemmerne i koncernen skal være kvinder, og målet er således opfyldt.

### En kompetent og kvalificeret medarbejderstab

Vi ønsker at være førende i vores branche. Det forudsætter, at medarbejderne løbende udvikler og udbygger kompetencer. Det sikrer kvaliteten i arbejdet, styrken i relationerne og virksomhedens generelle konkurrencekraft. Det gælder ikke mindst i forhold til bæredygtighed, der allerede er et afgørende administrativt og praktisk kompetenceområde. Derfor har vi efteruddannet to nøglemedarbejdere fra styregruppen i 'Sustainability Management i praksis', der har klædt vores medarbejdere på til at lede og drive arbejdet for bæredygtighed i virksomheden.

I 2022 har vi samlet set investeret mere end 519.000 kr. i kompetencegivende uddannelse. I 2022 har 22 funktionærer og 9 timelønnede medarbejdere samlet set gennemført 49 kurser og uddannelser.



**"De seneste par år har jeg været med til at udvikle og implementere en ambitiøs strategi for forretningsdrevet bæredygtighed. Det kræver indsigt i virksomhedens værdier, historie og kultur samt aktuel viden om bæredygtighed og branchens udfordringer. Uddannelsen i bæredygtighedsledelse har udviklet mine kompetencer indenfor ESG og rustet mig til at varetage de mange nye opgaver, vi som virksomhed går i møde i de kommende år."**

Helle Thorsøe Larsen, kommunikationskonsulent

*Amame Hassan (tv.) er teknisk designer. Hun startede i studiepraktik og blev efterfølgende fastansat.*



*Ginsmagning arrangeret af personaleforeningen, 2022.*



*Rejsegilde for væksthuset i Ankersgade 2022.*



Vores team i Odense er på besøg i Aarhus til fælles ejendomsbesøg og spisning, 2022.

Anders Detlefs Hedegaard startede i studiepraktik i 2021 og blev i 2022 ansat som studentermedhjælper og efter endt uddannelse fastansat som udlejningskonsulent.



Rejsegilde på Ceres Allé.



Studietur for tegnestuen til Gdansk, 2022.

# Et særligt sammenhold

Det giver et særligt ansvar og sammenhold at udvikle ejendomme for at beholde dem og leje dem ud i årtier. Den daglige administration, vedligeholdelse og relation til lejerne kræver høj kvalitet og tillidsfuldt samarbejde i hele ejendomsselskabets organisation.

## Det langsigtede perspektiv

Det sker i branchen, at ejendomsudviklere tænker kortsigtet og med hurtigt salg for øje. Vi har en anden tilgang, hvor vi efter endt transformation beholder vores ejendomme og lejer dem ud. Det betyder, at den færdige ejendom skal være i en sådan kvalitet, at vi kan tage ansvaret for den i mange, mange år fremover og samtidig opbygge gode og varige kunderelationer. Det kræver ikke bare kvalitet i byggeriet, men også en organisation, hvor et stort felt af forskellige fagfolk trives og samarbejder i en stærk virksomhedskultur med et klart formål.

Øverst: Gruppe af håndværkere og funktionærer i Odense, 2022.  
Nederst: En del af håndværkerteamet i Aarhus.



Økonomimedarbejdere på hovedkontoret i Frichsparken i Aarhus, 2022.

"Det er en af vores allervigtigste opgaver at opretholde og forbedre både sikkerhed og sundhed på vores mange byggepladser. Også for at vi som arbejdsplads kan tiltrække de bedste medarbejdere fra en bred vifte af baggrunde."



Jens Anker Bach, byggeformand

De forskellige faggrupper på tegnestuen i både Aarhus og Odense samarbejder tæt på tværs af både faglige og geografiske skel.



**"Der er ikke langt fra min streg på en tegning til handling på byggepladsen, fordi vi har vores egne håndværkere. Det giver de bedste resultater for byggerierne, når vi løser tingene i fællesskab på tværs af fagligheder."**



Trygve Stab Schmidt, arkitekt

#### **Alle fag samlet om et særligt ansvar**

Vores forretningsmodel kræver en bred organisation, og hos os arbejder mennesker i alle aldre og med vidt forskellige baggrunde og erfaringer sammen om opgaverne. Det giver en naturlig overlevering af kompetencer mellem yngre og ældre medarbejdere. Det giver et direkte og helhedsorienteret samarbejde mellem faggrupper. Og det giver en særlig virksomhedskultur, hvor der er respekt og ansvarlighed mellem medarbejderne. Alle kan se, hvad de betyder, og alle har andel i resultaterne.

Organisationen består af tegnestue, håndværkerafdeling, udlejningsafdeling, ejendomsadministration, serviceafdeling, øvrig administration og økonomi samt ledelse.

Vores mange faggrupper arbejder tæt sammen både i og på tværs af de enkelte afdelinger.

Vores medarbejdere i de forskellige faggrupper udfører deres arbejde i regi af vores egne lejere og altid i vores egne ejendomme. Det betyder, at vores medarbejdere samler deres ressourcer internt, og dermed har en langt bredere berøringsflade blandt kollegaer frem for mod eksterne aktører. Det har den effekt, at vi skaber nogle særlige løsninger sammen, der får et helt andet langsigtet perspektiv.

#### **Vi er med hele vejen rundt**

Vi har kompetencer til at yde 360 graders service via vores afdelinger i virksomheden. Vores udlejningsafdeling finder, forhandler og skaber sammen med lejerne de rigtige vilkår. Lejekontrakter kvalitetssikres

Udlejningsteamet i Odense har et tæt samarbejde med hinanden og med afdelingens øvrige faggrupper.



"I den daglige dialog med vores lejere, nævner lejerne ofte, hvor stor betydning deres lejemål har for deres forretning. Lejerne lægger stor vægt på diversitet i lejemålene, og hvordan den store grad af genbrugsmaterialer bidrager til et helt særligt miljø med flere historisk inspirerede detaljer."



Laila de Claville Knudsen, udlejningschef



I vores boligudlejningsteam i Aarhus arbejder vores repræsentanter fra udlejning, administration og markedsføring tæt sammen om udlejningen af vores mange nye lejeboliger.



I vores udlejningsafdeling i Aarhus arbejder teamet mod fælles mål og hjælper hinanden med at løse opgaverne.

sammen med vores administratorer, der forestår den løbende administration og dialog med lejerne. Vores markedsføringsafdeling konsulteres for hjælp til markedsføringsstrategi, promovinger og hjemmeside. Tegnestuen arbejder med indretningen af lejemål, så vi sikrer den rigtige 'Olav de Linde-kvalitet' og stemning, mens vores prissætning og eksekvering af byggearbejde ligger hos vores formænd og håndværkere, som sammen med økonomiafdelingen sikrer kvalitet. Drift og viceværter er vores daglige ambassadører på ejendommene.

**"Vores værdikæde bygger på et fundament bestående af tre parter: vores medarbejdere, vores lejere og vores ejendomme. Igennem samarbejdet skaber vi værdi for alle parter."**



Mads Bue Mørk, kommerciel direktør / CCO



### En hverdag uden plejer

Vores varierede portefølje af ejendomme og opgaver gør arbejdet udfordrende og udviklende. Nogle gange handler det om at hente brandgodkendelse til en padelbane i en gammel maskinhal. Andre gange om at finde ud af, hvordan man sikrer en parkeringskælder mod oversvømmelse. Det kræver, at man som medarbejder er åben, omstillingsparat og har lyst til at tage nye kompetencer og oplevelser ind hver dag.

### God beslutningshygiejne og dynamisk samtale

En af de store fordele ved at have mange kompetencer i samme organisation er, at adgangen til vores mange forskellige fagfolks rådgivning og synspunkter er kort. Det giver et solidt fagligt grundlag, en interessant hverdag og en sund beslutningshygiejne – og selvfølgelig også en række interessante og dynamiske diskussioner.

### Tætte relationer

Vi lever af tætte og udviklende relationer til hinanden, til vores leverandører og vores lejere. Derfor er vores kommunikationsveje og beslutningsprocesser korte, samtidig med at tilliden er stor. Vi tror på, at diversitet gør stærk. Derfor har vi i de kommende år til opgave at afspejle det i vores organisation og rekruttering. Vi har desuden målsætninger for dette både på organisatorisk niveau og i forhold til vores lejer- og ejendomsportefølje.

**"Når man renoverer, opstår der konstant udfordringer undervejs. Det giver os en interessant og omskiftelig hverdag, hvor man både får motioneret idéudviklingen og bentøjet igennem."**



Jørn Rasmussen, altnuligmand



Aktivitet på smedeværkstedet i vores genbrugslager på Balticgade i Aarhus.



Fødselsdagsfejring i serviceteamet i Aarhus, 2022.



**"Det er mit navn, der står på døren, men det er medarbejdernes dygtighed, styrke og sammenhold, der skaber resultaterne."**

Olav de Linde, grundlægger og bestyrelsesformand



Genbrugsmaterialer  
opbevaret udendørs på  
genbrugslageret i Aarhus.



## Nøgletal for CO<sub>2</sub>-udledninger

		Enhed	2021	2022
<b>Scope 1</b>				
<b>Transport</b>				
Diesel (B7)		tCO <sub>2</sub> e	74,7	77,5
Benzin (E10)		tCO <sub>2</sub> e	0,9	0,2
Benzin (E5)		tCO <sub>2</sub> e	0,1	0,2
<b>Scope 1 udledning</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>75,7</b>	<b>77,9</b>
<b>Scope 2</b>				
<b>Elektricitet og fjernvarme</b>				
Elektricitet indkøbt, total	(Lokations-baseret metode)	tCO <sub>2</sub> e	542	416,1
Fjernvarme indkøbt, total		tCO <sub>2</sub> e	2.834	2.062
Fjernvarme indkøbt, Jylland		tCO <sub>2</sub> e	2.255,6	778,5
Fjernvarme indkøbt, Fyn		tCO <sub>2</sub> e	94,7	1.200,4
Fjernvarme indkøbt, Sjælland		tCO <sub>2</sub> e	484	83,5
<b>Scope 2 udledning efter lokationsbaseret metode</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3.376</b>	<b>2.478,6</b>
Elektricitet indkøbt	(Markeds-baseret metode)	tCO <sub>2</sub> e	1.639,1	1.204,3
<b>Scope 2 udledning efter markedsbaseret metode</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>4.473,5</b>	<b>3.266,7</b>
<b>Scope 3</b>				
<b>Vandforbrug</b>				
Indkøbt vand, total		tCO <sub>2</sub> e	31,1	16,6
<b>Scope 3 udledning</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>31,1</b>	<b>16,6</b>
<b>Total (lokationsbaseret metode)</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3.483,2</b>	<b>2.573,1</b>
<b>Total (markedsbaseret metode)</b>		<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>4.580,2</b>	<b>3.361,2</b>

## Vedvarende energiandel af elektricitet

		Enhed	2021	2022
Scope 1 vedvarende energi		MWh	22,4	22,9
Scope 1 vedvarende energiandel		%	7	7
Scope 2 vedvarende energi		MWh	35.130,1	18.608,7
Scope 2 vedvarende energiandel		%	57,7	57,5
<b>Total vedvarende energi</b>		<b>MWh</b>	<b>35.454,7</b>	<b>18.631,5</b>
<b>Total vedvarende energiandel</b>		<b>%</b>	<b>57,5</b>	<b>58</b>

## Nøgletal for forbrug

	Enhed	2021	2022
<b>Scope 1</b>			
<b>Transport</b>			
Diesel (B7)	Liter	29.568,4	30.708,9
Benzin (E10)	Liter	419,9	84,6
Benzin (E5)	Liter	40	90,3
<b>Scope 1 total forbrug</b>	<b>Liter</b>	<b>30.028,3</b>	<b>30.883,9</b>
<b>Scope 2</b>			
<b>Elektricitet og fjernvarme</b>			
Indkøbt elektricitet, samlet	kWh	4.336.293	2.930.073
Indkøbt elektricitet, Jylland	kWh	N/A	2.351.779
Indkøbt elektricitet, Fyn	kWh	N/A	528.554
Indkøbt elektricitet, Sjælland	kWh	N/A	49.740
Indkøbt fjernvarme, samlet	kWh	56.383.316	29.143.000
Indkøbt fjernvarme, Jylland	kWh	50.431.846	16.718.000
Indkøbt fjernvarme, Sjælland	kWh	1.897.742	2.371.000
Indkøbt fjernvarme, Fyn	kWh	4.053.728	10.054.000
<b>Scope 2 total forbrug</b>	<b>kWh</b>	<b>60.749.609</b>	<b>32.073.073</b>
<b>Scope 3</b>			
<b>Vandforbrug</b>			
Vandforbrug, total	m <sup>3</sup>	208.402,5	111.450,9
Vandforbrug, Jylland	m <sup>3</sup>	N/A	84.123,9
Vandforbrug, Fyn	m <sup>3</sup>	N/A	21.232
Vandforbrug, Sjælland	m <sup>3</sup>	N/A	6.095
<b>Scope 3 total forbrug</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>208.402,5</b>	<b>111.450,9</b>

## Nøgletal for energiforbrug

	Enhed	2021	2022
<b>Scope 1</b>			
<b>Transport</b>			
Diesel (B7)	MWh	313,4	324,9
Benzin (E10)	MWh	3,9	0,8
Benzin (E5)	MWh	0,4	0,9
<b>Scope 1 udledning</b>	<b>MWh</b>	<b>317,7</b>	<b>326,6</b>
<b>Scope 2</b>			
<b>Elektricitet indkøbt (Danmark 125)</b>	<b>MWh</b>	<b>4.336,3</b>	<b>2.930,1</b>
Indkøbt elektricitet, Jylland	MWh	N/A	2.351
Indkøbt elektricitet, Fyn	MWh	N/A	528,6
Indkøbt elektricitet, Sjælland	MWh	N/A	49,7
<b>Indkøbt fjernvarme, total</b>	<b>MWh</b>	<b>56.413,2</b>	<b>29.143</b>
Indkøbt fjernvarme, Jylland	MWh	50.461,8	16.718
Indkøbt fjernvarme, Sjælland	MWh	1.897,7	2.371
Indkøbt fjernvarme, Fyn	MWh	4.053,7	10.054
<b>Scope 2 udledning efter lokationsbaseret metode</b>	<b>MWh</b>	<b>60.749,6</b>	<b>32.073,1</b>
<b>Scope 1 og 2 i alt</b>	<b>MWh</b>	<b>61.067,3</b>	<b>32.339,7</b>
	<b>GJ</b>	<b>291.842,5</b>	<b>116.638,7</b>

## Medarbejderdata

	Enhed	2021	2022
<b>Ansatte</b>			
Fultidsarbejdsstyrke (FTE'er)	FTE	99	107
Antal medarbejdere (HC)	Antal HC	116	117
Antal funktionærer	Antal HC	58	65
Antal timelønnede	Antal HC	52	46
Lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere	Antal HC	9	6
Medarbejderomsætning	%	28	26
Medarbejderomsætning (mænd)	Antal HC / %	24/73	22/76
Medarbejderomsætning (kvinder)	Antal HC / %	9/27	7/24
<b>Sikkerhed og sundhed</b>			
Sygefravær	Dage / FTE	7,3	8,2
Arbejdsulykker	Antal HC	2	4

## Medarbejderdata

	Enhed	2021	2022
<b>Diversitet</b>			
Andel af det underrepræsenterede køn i øverste ledelsesorgan	Antal HC / %	N/A	33 (2/6)
Andel af det underrepræsenterede køn i første og andet ledelsesniveau	Antal HC / %	N/A	10 (1/10)
Andel af det underrepræsenterede køn i øvrig ledelse	Antal HC / %	N/A	33 (3/9)
Andel af kvinder i forhold til det samlede antal medarbejdere	Antal HC / %	24/21	26/22
Andel af mænd i forhold til det samlede antal medarbejdere	Antal HC / %	92/79	91/78
Kønsfordeling funktionærer, mænd	Antal HC / %	38/68	43/66
Kønsfordeling funktionærer, kvinder	Antal HC / %	18/32	22/34
Kønsfordeling timelønnede, mænd	Antal HC / %	49/96	45/98
Kønsfordeling timelønnede, kvinder	Antal HC / %	2/4	1/2
Kønsfordeling lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere, (mænd)	Antal HC / %	5/63	3/60
Kønsfordeling lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere, (kvinder)	Antal HC / %	3/37	2/40
<b>Aldersfordeling</b>			
<30, total	Antal HC / %	25/22	20/17
30-50, total	Antal HC / %	45/39	50/43
51-64 år, total	Antal HC / %	33/28	33/28
65> total	Antal HC / %	13/11	14/12
<30 år, mænd	Antal HC / %	19/76	15/75
<30 år, kvinder	Antal HC / %	6/24	5/25
30-50, mænd	Antal HC / %	35/78	37/74
30-50, kvinder	Antal HC / %	10/22	13/26
51-64 år, mænd	Antal HC / %	27/82	28/85
51-64 år, kvinder	Antal HC / %	6/18	5/15
65 år> mænd	Antal HC / %	11/85	11/79
65 år> kvinder	Antal HC / %	2/15	3/21
<b>Gennemsnitsalder</b>			
Ledere (øverste, første og andet ledelsesniveau og øvrig ledelse)	År	46	53
Antal timelønnede (eksklusive ledere, lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere)	År	41	46
Antal funktionærer (eksklusive ledelse, lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere)	År	54	45
Lærlinge, elever, studentermedhjælpere og praktikanter	År	N/A	23
Andel af arbejdsstyrken, der arbejder under overenskomst (timelønnede)	Antal HC	52	50
<b>Uddannelse</b>			
Investering i uddannelse (deltagelse og materiale)	Hele 1.000 kr.	N/A	519
Antal færdiguddannede lærlinge/elever	Antal HC	N/A	2

## Datadefinitioner

## Kommentarer

Finansielle nøgletal	
De finansielle nøgletal er hentet fra den reviderede årsrapport for 2022 for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S	
Klimadata	<p>Klimaregnskabet er baseret på information fra både interne og eksterne kilder og bliver omregnet til ton CO<sub>2</sub>-ækvivalenter (tCO<sub>2</sub>e). Data er baseret på dataudtræk fra vores eksterne partnere.</p> <p>Analysen er baseret på Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen), og rapporten omfatter følgende drivhusgasser, som omregnes til CO<sub>2</sub>-ækvivalenter: CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> (metan), NF<sub>3</sub>, N<sub>2</sub>O (lattergas), SF<sub>6</sub>, HFK- og PFK-gasser.</p>
Scope 1	
Transport	
Diesel (B7) måles i liter og inkluderer det samlede forbrug af diesel, herunder biler (egne og leasede), generatorer etc. Data er baseret på transaktionsoverblik fra vores leverandører.	
Benzin (E5) måles i liter og inkluderer det samlede forbrug af benzin (E5), herunder biler (egne og leasede), generatorer etc. Data er baseret på transaktionsoverblik fra vores leverandører.	
Benzin (E10) måles i liter og inkluderer det samlede forbrug af benzin (E10), herunder biler (egne og leasede), generatorer, etc. Data er baseret på transaktionsoverblik fra vores leverandører.	
Scope 2	<p>Der mangler data for fjernvarme fra enkelte ejendomme på Sjælland, hvilket betyder, at scope 2-beregningen ikke er komplet. Dette skyldes, at vi i 2022 fik etableret automatisk aflæsning på langt de fleste ejendomme, dog med undtagelse af enkelte ejendomme på Sjælland.</p> <p>Scope 2-data for 2022 inddeles i Sjælland, Fyn og Jylland, hvor det er datamæssigt muligt, og erstatter inddelingerne fra 2021 (København, Fyn og Aarhus). Navnejusteringen er foretaget for bedre at afspejle de geografiske områder, som inddelingerne dækker over.</p>
Elektricitet (lokationsbaseret)	
Det rapporterede elforbrug dækker den samlede mængde af indkøbt elektricitet på tværs af alle lokationer, fratrukket udlejede ejendomme. Det rapporterede elforbrug inkluderer blandt andet alle ikke-udlejede faste og midlertidige lokationer, kontorer, fællesarealer samt elektrisk udstyr. Data er baseret på dataudtræk fra vores eksterne partner.	<p>For enkelte ejendomme, primært vores domicilejendomme, er der ikke indberettet fællesstrøm for året 2022. Dette er tilfældet, da lejerne i disse ejendomme selv har afregnet for elektriciteten direkte med elselskabet. Det er derfor vurderet, at de har haft operationel kontrol over elektriciteten i perioden.</p> <p>Faldet fra 2021 til 2022 i forbrugsdata kan tilskrives de generelle prisstigninger og deraf ændrede forbrugsmønstre samt energirenovering af ejendomme.</p>
Fjernvarme	
Det rapporterede fjernvarmeforbrug dækker den samlede mængde af indkøbt fjernvarme, fratrukket enkelte ejendomme, hvor lejer selv afregner direkte med forsyningsselskabet.	Faldet fra 2021 til 2022 i forbrugsdata kan tilskrives de generelle prisstigninger og deraf ændrede forbrugsmønstre samt energirenovering af ejendomme.



Skema fortsat fra side 56

<p><b>Scope 3</b></p>	<p>Ifølge GHG-protokollen er det ikke et krav for virksomheder at rapportere på deres scope 3-udslip, men inkluderingen af scope 3-emissioner er vigtig, fordi de udgør en betydelig andel af EOdL's samlede klimaaftryk.</p> <p>EOdL er i 2022 begyndt at indsamle data og rapportere på en mindre del af scope 3, der ligger i kategorien 'Indkøb af varer og tjenesteydelser.'</p> <p>Det opgjorte scope 3-udslip, som er tilgængeligt i denne rapport, udgør derfor kun en mindre del af det totale scope 3-udslip. EOdL arbejder på at få endnu flere data og kategorier med i de kommende rapporteringer.</p>
<p><b>Vandforbrug</b></p> <p>Vandforbrug dækker den samlede mængde af indkøbt vand fra kommunale vandværker på tværs af alle EOdL's lokationer, fratrukket enkelte ejendomme, hvor lejer selv afregner direkte med vandværker.</p>	<p>Der mangler data for vandforbruget fra enkelte ejendomme, hvilket betyder, at scope 3-beregningen i denne kategori ikke er komplet. Vi arbejder løbende på at udbrede automatisk vandafmåling på en stadig større andel af vores ejendomme.</p> <p>Bevægelserne fra 2021 til 2022 i forbrugsdata er bemærkelsesværdige. De tilskrives de generelle prisstigninger og deraf ændrede forbrugsmønstre samt energioverføring af ejendomme. Derudover er vores datakvalitet og -validitet blevet væsentligt forbedret fra 2021 til 2022, hvilket ligeledes har haft en påvirkning på tallene.</p>

## Datadefinitioner

## Kommentarer

<b>Medarbejderdata</b>	
<b>Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE)</b>	
Den samlede fuldtidsarbejdsstyrke baseret på den faktiske arbejdstid delt med tiden for et for årsværk. Opgørelsen sker pba. af ATP indbetaling. Alle medarbejdere, som direkte aflønnes af EOoL, medregnes.	I rapporteringen af medarbejderdata for 2022 er der arbejdet på at imødekomme kommende lovkraft samt på at øge detaljeringsgraden og gennemsigtigheden i rapporteringen – f.eks. i forhold til kønsdiversitet og aldersfordeling. Derudover er indsats i forhold til uddannelse af medarbejdere inkluderet som en ny kategori i rapporteringen for 2022. Generelt opgøres medarbejderdata ved regnskabsperiodens udgang pr. 31.12.
<b>Antal medarbejdere (Headcounts/HC )</b>	
Det samlede antal medarbejdere (HC) omfatter alle medarbejdere, der modtager nogen form for direkte kompensation fra EOoL. Hver medarbejder (fuldtidsansatte, deltidsansatte etc.) tælles som ét headcount (HC).	
<b>Sygefravær</b>	
Sygefravær regnes som det samlede antal fraværsdage, hvor EOoL's egne medarbejdere ikke møder på arbejde på grund af sygdom eller ulykke målt i forhold til EOoL's samlede antal FTE. Både kort- og længerevarende sygdom er inkluderet. Barsel, orlov og sygdom hos børn er ikke inkluderet.	
<b>Arbejdsulykker</b>	
Arbejdsulykker defineres som en anmeldt pludselig hændelse i forbindelse med arbejdet, som fører til, at en person kommer fysisk eller psykisk til skade, eller som anmeldt skade, der opstår efter en arbejds påvirkning inden for en periode på 5 dage.	
<b>Medarbejderomsætning</b>	
Medarbejderomsætningen defineres som det antal medarbejder (HC), som frivilligt eller ufrivilligt er fratrådt et lønnet tilhørsforhold med EOoL i regnskabsperioden delt med det samlede antal medarbejdere (HC).	I 2021 blev medarbejderomsætningen udregnet i HC i forhold til FTE. For at følge kommende EU-lovgivning opgøres medarbejderomsætningen i 2022 i HC. En udregning med udgangspunkt i denne definition er foretaget for både 2021 og 2022.
<b>Funktionærer</b>	
Antal funktionærer er defineret som det antal headcounts, som er ansat under funktionærloven (inkl. ledere og ekskl. lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere).	
<b>Timelønnede</b>	
Antal timelønnede er defineret som det antal headcounts, som ikke er ansat under funktionærloven (incl. ledere og ex. lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere).	
<b>Lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere</b>	
Lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere opgøres i headcounts.	I 2021 hed denne kategori 'Ikke-fastansatte, deltidsansatte og studentermedhjælpere'.

## Datadefinitioner

## Kommentarer

Medarbejderdata	
<b>Øverste ledelse</b>	
Med øverste ledelse forstås EOdl's øverste ledelsesorgan, dvs. bestyrelsen fratrukket evt. medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer	
<b>Første og andet ledelsesniveau</b>	
Med Første ledelsesniveau forstås direktionen og de personer, der organisatorisk er på samme ledelsesniveau som direktionen. Med Andet ledelsesniveau forstås personer med personaleansvar, der refererer direkte til det første ledelsesniveau (direktionen).	Denne definition er ny sammenlignet med 2021. En udregning med udgangspunkt i denne definition er foretaget for både 2021 og 2022.
<b>Øvrig ledelse</b>	
Med øvrig ledelse forstås ledere med personaleansvar og reference til andet ledelsesniveau samt ledere med fag/driftsansvar (uden personaleansvar).	Denne definition er ny sammenlignet med 2021. En udregning med udgangspunkt i denne definition er foretaget for både 2021 og 2022.
<b>Aldersfordeling</b>	
Aldersfordelingen opgøres i fire prædefinerede aldersgrupperinger og opgøres i headcounts: A) under 30 år B) 30 år til og med 50 år C) 51 år til og med 64 år og D) 65 år og ældre.	Aldersfordelingen i 2022 opgjort efter nye aldersgrupperinger for at give et mere nuanceret billede af aldersfordelingen. En udregning med udgangspunkt i denne definition er foretaget for både 2021 og 2022.
<b>Gennemsnitsalder</b>	
Gennemsnitsalderen opgives i hele antal år og inddeles i tre medarbejdergrupper: A) Ledere, B) Funktionærer samt C) Timelønnede	Sammenlignet med 2021 er opgørelsen for 2022 justeret således, at ledere ikke længere tælles med under både ledere og funktionærer (tilfældet i 2021). Denne justering er sket for at skabe bedre gennemsigtighed. En udregning med udgangspunkt i denne definition er foretaget for både 2021 og 2022.
<b>Uddannelse</b>	
Uddannelse defineres som et struktureret forløb, udarbejdet og afholdt af en tredjepart. Uddannelsesaktiviteter inkluderer både korte kurser af ned til 2-3 timer og længerevarende forløb på flere måneder eller år. Uddannelsesindsatsen opgøres i investerede midler og antal færdiguddannede lærlinge.	Selvom EOdl altid har investeret i uddannelse af sine medarbejdere, er det et nyt punkt i 2022-rapporten at opgøre og rapportere på indsatsen på uddannelsesområdet. I fremtiden vil behovet og mulighederne for at nuancere rapporteringen på dette område blive undersøgt.
<b>Tilfredshedsundersøgelse, lejere</b>	
Undersøgelsen foretages årligt. Den anførte % i rapporten er beregnet pba. sammenlagte antal svar på skalaen fra medianen 4,5 op til 10, der vurderes til, at lejeren 'er villig til at anbefale'.	I 2022 er 93 % af de besvarende lejere villige til at anbefale EOdl som udlejer. Undersøgelsen baseres på spørgeskemaer udsendt til EOdl-lejere. I alt er 280 besvarelser inkluderet i undersøgelsen, hvilket svarer til en svarprocent på 38,2.



EJENDOMSSKABET  
**OLAV de LINDE**

**AARHUS**

Frichsparken  
Søren Frichs Vej 38A  
8230 Åbyhøj  
T. +45 8615 4244

**ODENSE**

Odense Havn  
Møllekajen 7, st.  
5000 Odense C  
T. +45 6544 4244

**KØBENHAVN**

Kannikegaarden  
Store Kannikestræde 18, st. tv.  
1171 København K  
T. +45 8815 4244

[www.olavdelinde.dk](http://www.olavdelinde.dk) [info@olavdelinde.dk](mailto:info@olavdelinde.dk) CVR-nummer: 38 27 58 44