

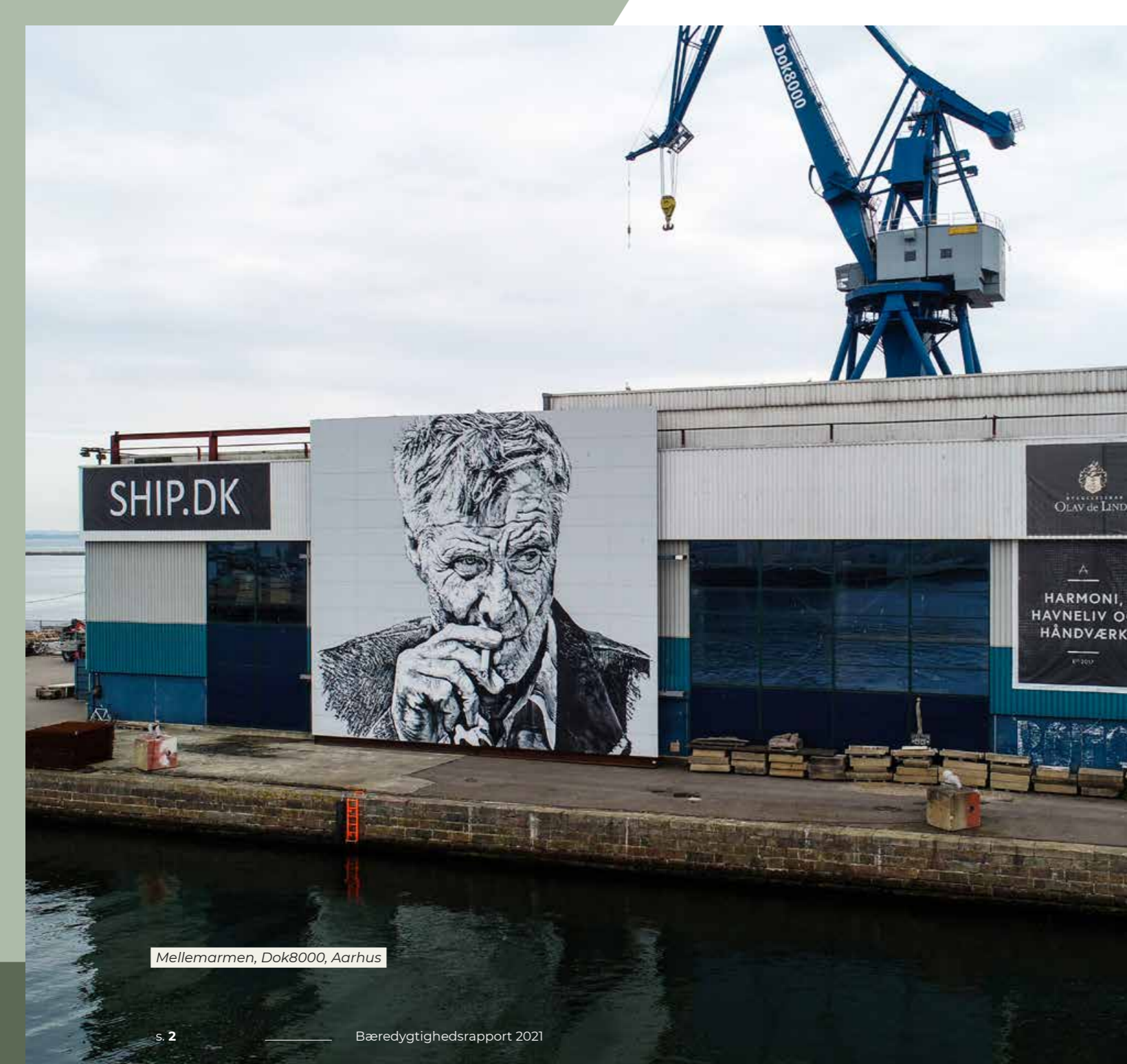


EJENDOMSELSKABET

OLAV de LINDE

VI SKABER LIV,
FORNYER OG
BEVARER

Bæredygtighedsrapport 2021



Mellemarmen, Dok8000, Aarhus

Redegørelse om samfundsansvar for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Denne rapport er Ejendomsselskabet Olav de Lindes første bæredygtighedsrapport. Den dækker perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 og er et supplement til den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar i ejendomsselskabets ledelsesberetning.

Find rapporten her:
www.olavdelinde.dk/baeredygtighed/rapportering-2021

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



Indhold

04.	Forord	14.	Fokus 1: Vores ejendomme	26.	Fokus 3: Vores relationer
05.	Økonomiske nøgletal 2021	18.	Bæredygtig transformation af postcentralen i Aarhus	28.	Vokseværk hos Systematic
06.	Forretningsmodel	20.	Fokus 2: Vores byer	30.	Fokus 4: Vores hold
08.	Strategi for bæredygtighed	24.	Kongen af Kebab begyndte som knægt i Bazar Vest	34.	Jan skaber koncepterne – Ramina giver dem form
				36.	Data

Forord

Velkommen til Ejendomsselskabet Olav de Lindes første bæredygtighedsrapport. Selv om rapporten er ny, har bæredygtighed og samfundsansvar 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. 550.000 m² i porteføljen, når vi tæller både ejendomme under udlejning og under udvikling med, spiller vi en betydelig rolle i tusindvis af menneskers liv. Vi gør det ved at skabe de rammer, som fx erhvervslivet, fritidslivet, bylivet, privatlivet, studielivet og kulturlivet udspiller sig i. Og vi gør det ved at skabe trygge, sunde og bæredygtige miljøer, som det moderne menneske trives og udvikles i.

Vi øver vores indflydelse gennem vores bygningers indretning, funktion, sikkerhed og æstetik, men også gennem ejendommenes roller og funktioner i det samfund og den verden, der omgiver og

interagerer med dem, fx gennem genanvendelse af materialer, en cirkulær tilgang til ressourcer i byggeri og renovering samt nedbringelse af CO₂-udledninger.

Vi har altid set det som vores rolle at være en samlende og integrerende kraft i de byer og det samfund, vi arbejder i. Derfor prioriterer vi systematisk diversitet og mangfoldighed i vores projekter, vores udlejning og i vores egen organisation. Respekt, omtanke og langsigtet planlægning er hos os nøgleværdier i alt fra renoveringsprojekter til medarbejderudvikling.

Med denne rapport tager Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S de første skridt til at systematisere det strategiske og praktiske arbejde med bæredygtighed. Rapporten 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.



Olav de Linde
Grundlægger og bestyrelsesformand

Økonomiske nøgletal 2021

9.479,3
mio. kr.

Investerings-
ejendomme



99

Gennemsnitligt antal
heltidsansatte medarbejdere

431,5
mio. kr.

Nettoomsætning

155,8
mio. kr.

Resultat før værdi-
regulering og skat

4.506,7
mio. kr.

Egenkapital

50%

Overskudsgrad før
værdireguleringer

8,5%

Likviditetsgrad



47,1%

Soliditetsgrad



Bæredygtighed 2021

- ▷ Livscyklusanalyse for bygningen Ankersgade 12 i Aarhus
- ▷ Første klimaregnskab for hele ejendomsselskabet
- ▷ Medlemskab af UpCycling Forum
- ▷ Medlemskab af Green Building Council Denmark
- ▷ Påbegyndt DGNB-certificering af Mindet 6, Aarhus

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er grundlagt i 1974 og er i dag et af landets førende ejendomsselskaber med en ejendomsportefølje på ca. 550.000 kvm 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

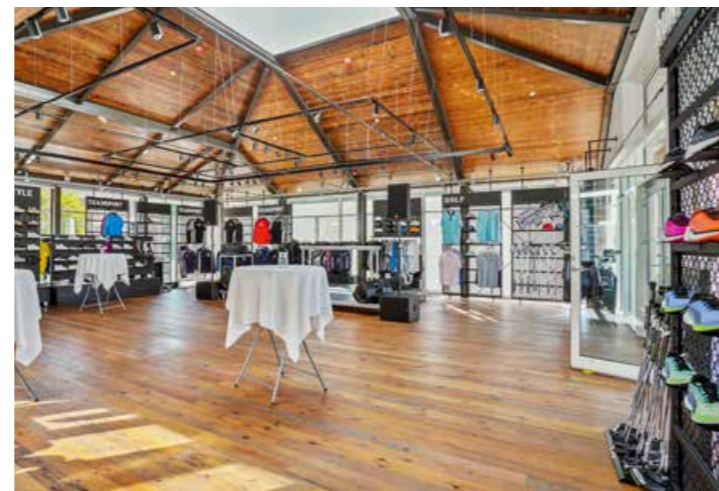
Vores ejendomme kan ikke noget selv. De giver kun mening, når de er en god og ansvarlig ramme for vores omgang med hinanden som mennesker. Det gælder for erhvervslejemål og for boliger. Det gælder for ejendomme, der udlejes til kultur, sundhed eller offentlig service. Vores ejendomme indgår altid i komplekse 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 og ved altid at have fortiden, nutiden og fremtiden repræsenteret.

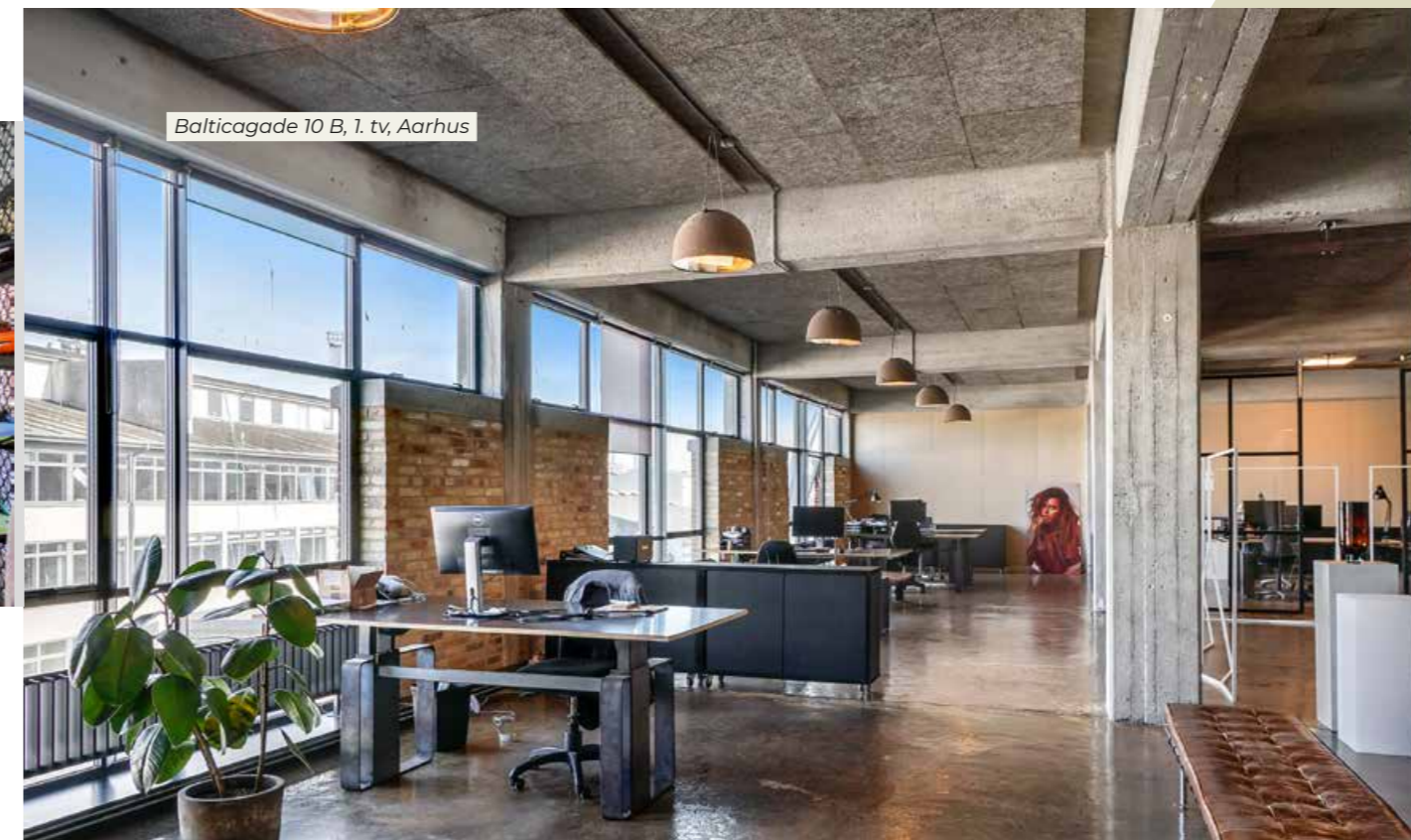
Værdibaseret ledelse

Vi er optagede af at skabe nyt liv i gamle ejendomme, og den tilgang afspejles også i vores virksomhedsledelse. Vores grundlægger leder sammen med direktionen virksomheden på 48. år. Vores ledelse afspejler mødet mellem familieværdier og moderne, inkluderende virksomhedsledelse, hvor det bedste fra begge verdener mødes hver dag. Vi er pt. 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 uddanner derfor nøglemedarbejdere i klimahandling og klimaledelse.

Esben Kjeldsen, direktør / CEO



Nyt væksthuis bygget af ca. 95% genbrugsmaterialer.



Balticagade 10 B, 1. tv, Aarhus



Science Center Skejby, Aarhus.



Chokoladefabrikken Elvirasminde, Klostergade, Aarhus.

34.570
m² bolig under udlejning

477.038
m² erhverv under udlejning



”Vores virksomhed er grundlagt på en ide om at bevare det bedste fra fortiden og give det ny og forbedret funktion for mennesker i fremtiden. Vores bæredygtighedsindsats udvikles efter nøjagtigt samme princip, og vi ser allerede synergierne og de forretningsmæssige fordele ved det.”

Esben Kjeldsen, direktør / CEO

Strategi for bæredygtighed

Byggeri og ejendomme spiller en meget stor rolle i bæredygtig omstilling og i opfyldelsen af FN's Bæredygtigheds mål. Derfor er det afgørende, at vi agerer ansvarligt og bæredygtigt 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 tror på genanvendelse, udvikling, respekt for mennesket og diversitet, har vi allerede en række løsninger og stærke traditioner indarbejdet i vores forretningsmodel. Tiden kalder imidlertid på en mere 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 bæredygtigheds mål og i forhold til at nå vores forretnings mål. 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 gennem en strategiplan, der sikrer systematisk fremdrift i arbejdet med bæredygtighed.

Vores fokusområder

I arbejdet med udviklingen af vores bæredygtighedsstrategi har vi gennemført en væsentlighedsanalyse, der blotlægger vores vigtigste indsatsområder og vores primære interessenter. Ved at kortlægge disse sikres det, at vi arbejder med relevante aktiviteter, der har bedst mulig effekt, samt skaber størst samfundsmæssig ansvarlighed. Analyseprocessen mundede ud i identifikation af en række fokusområder for bæredygtighed, som er vigtige for os og vores omverden. Fokuspunkterne danner grundlag for ejendomsselskabets første bæredygtighedsstrategi og definerer de overordnede ambitioner og pejlemærker for perioden frem til 2030.

Analyseprocessen er fortløbende og udføres i samarbejde mellem direktionen, ledelsen og interne 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.



Olav de Linde renser musten med håndværkerteamet.

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 virksomhed og udlejningsportefølje
- Lokalt engagement
- Livet i byen
- Fysisk arbejdsmiljø
- Psykisk arbejdsmiljø
- Menneskerettigheder i værdikæden

Governance og forretningsetik (G)

- Anti-korruption
- Transparens
- Ledelse

Risici

Som ejendomsselskab indeholder vores forretningsmodel 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 CO₂-udledninger, andre udledninger, materialeforbrug, affaldsmængder eller materialers fodaftryk væsentlige risici for vores virke.

For medarbejderne udgør utilsigtet udvikling i eller håndtering af ulykker, øvrigt arbejdsmiljø eller trivsel 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 og menneskerettigheder samt korruption hos vores leverandører af byggematerialer 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 løbende stikprøvekontrol af forretningsaftaler, så vi afdækker risici vedrørende usunde relationer og forretningsforhold.

Strategien i overblik

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

Vision	Vi skaber liv, fornyer og bevarer			
Tendenser	Nye standarder og regulering	Voksende kundefokus på bæredygtighed	Nye krav fra 'fremtidens medarbejder'	
	Klimaforandringer	Cirkulær økonomi	Fra bygninger til miljøer	
Fokus	Vores ejendomme	Vores byer	Vores relationer	Vores hold
Ambitioner	<p>Vi tager medansvar for at bekæmpe klimaforandringerne, og vi arbejder professionelt med klimaregnskab, miljødeklARATIONER og certificering.</p> <p>Vi fremmer cirkularitet og værdiskabende genbrug af byggematerialer – vi fornyer for at bevare og fremtidssikre.</p>	<p>Vi er en markant medskaber af livet i og omkring vores ejendomme.</p> <p>Vores forretning bygger på lokalt engagement – vi fornyer og bevarer byens sammenhængskraft og diversitet.</p> <p>Vi er socialt engagerede og giver igen til de lokalområder, hvor vi driver virksomhed.</p>	<p>Vi tror på langvarige og tillidsfulde relationer, præget af ordentlighed, ansvarlighed og professionalisme.</p> <p>Vi sikrer ordentlige forhold for alle, der bidrager positivt til vores virksomhed.</p>	<p>Vi er en arbejdsplads, hvor alle, der har viljen og evnerne, også har mulighederne.</p> <p>Vi tager afstand fra krænkelse i enhver form – og arbejder for at fremme diversitet.</p> <p>Vi stiller kompromisløst høje krav til det fysiske og psykiske arbejdsmiljø.</p>
Forudsætninger	Politikker og standarder for bæredygtighed ESG-data, rapportering og kommunikation			
Fundament	Vores kultur og værdier			




Vores målsætninger

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

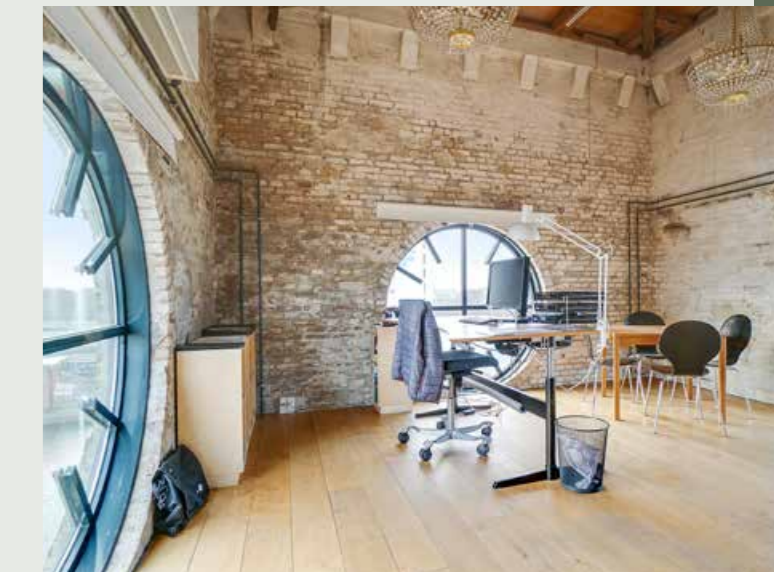
Vi vil være en profitabel virksomhed, der bidrager positivt til menneskers udvikling og trivsel, og løbende reducere vores negative indvirkninger på miljøet og klimaet.

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.

Fokusområde	2030-mål
Vores ejendomme 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kontinuerligt reducere CO₂-udledninger ▶ Maksimal anvendelse af cirkulære/certificerede byggematerialer ▶ Maksimal genanvendelse af byggeaffald ▶ Genbrugsmaterialer i alle ejendomme
Vores byer 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 100 % af vores ejendomme har grønne uderum ▶ 100 % sundt indeklima ▶ Min. 5 % af vores samlede udlejede kvm er udlejet til socialt orienterede formål
Vores relationer 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 100 % tilfredse lejere ▶ 100 % ansvarlige forretningsrelationer
Vores hold 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 0 arbejdsulykker ▶ Den foretrukne arbejdsgiver i branchen ▶ 100 % trivsel ▶ Mangfoldig arbejdsplads

Genbrugslageret, Mellemarmen, Aarhus.



Sverigesgade 5, Odense Havn.

Organisering af bæredygtighed

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

Vores politikker

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

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 her.

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 (UNGPs) samt OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder.

Nøglebudskaber i vores politikker

Miljø, genbrug og klima	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.
Menneskerettigheder	Vi respekterer menneskerettigheder og 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, på vores byggepladser og i de lokalsamfund, vi tager del i.
Sociale forhold	Det er en forudsætning for vores forretningsmæssige succes, at vi tilbyder medarbejderne et sundt og sikkert arbejdsmiljø med fysisk og mental sundhed og trivsel. Vi skaber et sikkert arbejdsmiljø for alle de medarbejdere, lejere og forretningsrelationer, der færdes på vores arbejdspladser og i vores ejendomme. Vi arbejder desuden for at fremme diversitet.
Anti-korruption	Vi forpligter os til at udvikle og drive vores forretning på fair og lovlige vis, og har derfor nul tolerance overfor korruption, kriminalitet og juridiske gråzoner.
Loven	Vi respekterer retsstatsprincippet og overholder alle nationale love og regler, som vi er omfattet af.



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



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 8

Anstændige jobs og økonomisk vækst

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

Mål 12

Ansvarligt forbrug og produktion

At nedbringe fodaftrykket fra materialeforbrug gennem systematisk genanvendelse af egnede materialer, gennem nedbringelse af spild og gennem implementering af ressourcebesparende 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 arbejdsgange, adfærd og leverandørstyring.

8 ANSTÆNDIGE JOBS OG ØKONOMISK VÆKST



12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION



13 KLIMA-INDSATS



Ansvarlig ledelse og organisering

Direktionen forestår daglig ledelse af bæredygtighedsindsatsen i samarbejde med relevante nøglepersoner. En dedikeret nøglemedarbejder står for den daglige koordinering af vores projektindsatser.

I den kommende periode etablerer vi en styregruppe for bæredygtighed. Styregruppen mødes regelmæssigt og vurderer løbende risici, muligheder og udviklinger i vores indsatser, ligesom den igangsætter nye. Selskabets øverste ledelse er repræsenteret i styregruppen.

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 direktør, chefer 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.

Der er i seneste regnskabsperiode ikke sket ændringer i vores ledelsessystemer.

Sådan måler vi fremdriften

Implementeringen af bæredygtighedsstrategien sker samtidig med videreudviklingen af processer for systematisk indhentning og rapportering af data på tværs af indsatsområder. Dermed sikres et robust grundlag for overvågning og rapportering om resultaterne af vores indsatser. I de kommende år vil vi udvide omfanget af vores dataindsamling og tilføje flere KPI'er til vores datainfrastruktur.

FN's verdensmål som rettesnor

Vi opererer med FN's 17 bæredygtigheds mål som strategisk værktøj og rettesnor.

Ejendomsselskabet Olav de Linde støtter alle FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, men har valgt at arbejde med de mål, hvor vores mulighed for positiv indvirkning er størst.

Vores ejendomme

Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S 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 integrerer cirkularitet og værdiskabende genbrug i vores arbejde. 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, medarbejders 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 langsigtet bæredygtighed og ansvarlighed for øje. Vi oplever i stigende grad, at den bæredygtige løsning på langt sigt også er den økonomisk ansvarlige.

Vestergade 58, Aarhus.



2030-målsætninger for vores ejendomme

- Kontinuerligt reducere CO₂-udledninger
- Maksimal anvendelse af cirkulære/certificerede byggematerialer
- Maksimal genanvendelse af byggeaffald
- Genbrugsmaterialer i alle ejendomme

Frichsparken Erhvervspark, Aabyhøj, Aarhus.



Handlinger og resultater

Byggeriet står for en stor del af Danmarks klimapåvirkning, herunder ca. 30 % af CO₂-udledningen i Danmark og ca. 35 % af affaldsproduktionen. Påvirkningerne kommer bl.a. fra bygningernes energiforbrug, byggeprocessen ved nybyggeri eller renovering og produktionen af nye byggematerialer og affald.

Certificering

Nedbringelse af klimapåvirkningen fra fremtidigt byggeri kan håndteres og dokumenteres gennem bæredygtighedscertificering, hvor byggeriets påvirkning fra miljø, klima og sociale forhold dokumenteres efter faste standarder. Derfor vurderer vi relevansen af at certificere vores nybyggerier eller renoveringsprojekter fra projekt til projekt.

Certificering af Mindet 6

I juni 2021 godkendte Aarhus Kommune opførelsen af Danmarks højeste kontorbygning på Mindet 6 i Aarhus. Et tidligere kornlager omdannes til en energieffektiv kontorbygning med en stor offentlig taghave. Vi bevarer ca. 70% af den eksisterende bygning, og det er vores forventning, at byggeriet på Mindet 6 bliver certificeret efter den anerkendte bæredygtighedsordning DGNB, hvor vi går efter guld.

Materialer

I vores renoveringsprojekter anvender vi altid kun Svanemærket maling. Vi tilstræber i det hele taget at anvende miljøvenlige produkter og materialer, hvis disse er tilgængelige og relevante for byggeprojektet og lejernes behov.

Renovering, genbrug og cirkularitet

Det er et kerneprincip i vores forretningsmodel at genbruge mest muligt af den oprindelige bygnings konstruktion og materialer, når vi transformerer. Overskydende brugbare materialer fra vores ejendomme har vi tradition for at gemme på vores mere end 2000 kvm store lagre i Aarhus og Odense. I 2021 fortsatte vi med at genbruge materialerne til andre renoveringsprojekter og nybyggeri, der dermed får sjæl og særkende.

Livscyklusanalyse på Ankersgade 12

I 2021 har vi renoveret den gamle postcentral på Ankersgade 12 i Aarhus. Som led i projektet har vi lavet en livscyklusanalyse af CO₂-forbruget for den renoverede bygning set over en 50-årig periode. Samlet vil den renoverede bygning udlede én tredjedel mindre CO₂ – end en ny bygning ville gøre i den samme periode. Det står dermed klart, at det betaler sig at renovere frem for at rive ned og bygge nyt.

Cirkularitet i praksis

Ejendomsselskabet Olav de Linde er en aktiv foredragsholder, der bidrager i debatter, holder foredrag om bæredygtigt byggeri og betydningen af genbrugsmaterialer. Vi finder det naturligt at udvikle bæredygtig praksis i samarbejde med vore kolleger i branchen, og derfor trådte vi ind i netværket Upcycling Forum i 2021. Et forum af virksomheder, der udveksler uudnyttede restmaterialer blandt hinanden til fordel for miljøet og bundlinjen. Formålet er at koble affaldsstrømmene på forsyningskæderne og forandre materialernes livscyklus.

Green Building Council

Ejendomsselskabet Olav de Linde blev i 2021 medlem af Green Building Council, der er en non-profit medlemsorganisation, som er sat i verden for at udbrede bæredygtighed i byggeriet på tværs af alle aktører. Organisationen arbejder for at nedbringe den klima-, miljø-, og ressourcemæssige påvirkning, branchen står for. Vi er engagerede i denne udvikling og ser medlemskabet som en måde at øge vores påvirkningskraft på.

Løbende energirenovering

Vi energirenoverer løbende vores ejendomme med henblik på at reducere energiforbruget og CO₂-emissionerne.

I den forgangne periode har vi foretaget større energirenoveringer på følgende ejendomme i Aarhus, Odense og København:

- Skolegade 19, Aarhus
- Nørre Alle 55, Aarhus
- Grønnegade 56-58, Aarhus
- Frichsparken 36-38, 40, Aarhus
- Prags Boulevard 49, København
- Tomsgårdsvej 17, København
- Havnegade 32, Odense
- Havnegade 34, Odense

Derudover har vi som altid i 2021 løbende foretaget mindre energiforbedringer på vores portefølje.

Ressourceaffald

Kildesortering af affald og spild er en forudsætning for at øge genanvendelse og cirkularitet i vores bygge- og renoveringsprojekter. Materialer og restfraktioner, som ikke genbruges, kildesorteres derfor med henblik på up- eller downcycling.

Vi arbejder desuden på korrekt og effektiv håndtering af affald fra byggeri, fra vores lejere og driften af vores ejendomme, og vi tilstræber, at vores medarbejdere ser affald som en ressource.

Vi arbejder på at systematisere opsamling af data om vores fraktioner og mængder af affald fra byggeprojekter og ejendomme for at øge graden af cirkularitet og genanvendelse.

Klimaregnskab

Det er vores ambition kontinuerligt at sætte ambitiøse reduktionsmål for CO₂-udledning. Denne rapport præsenterer resultaterne af Ejendomsselskabet Olav de Lindes første klimaregnskab for den samlede ejendomsportefølje.

Gennemførelse af reduktion af CO₂-udledninger fordrer, at man har valide data om udledningerne til rådighed. Vi vil derfor implementere et digitalt system til klimaregnskab i samarbejde med en ekstern systemleverandør. Systemunderstøttelsen tilvejebringer og organiserer de fundamentale data for opstilling af klimaregnskabet.

Det er en kompleks opgave at skabe et systematisk og dækkende datagrundlag for klimaregnskabet. Det gælder især scope 3 udledninger, da de bygger på eksterne data vedrørende bl.a. byggematerialer, vores lejes forbrug og indirekte emissioner fra eksternt producerede varer og serviceydelser. Dette første klimaregnskab er

derfor fokuseret på scope 1 og 2, men vores ambition er at videreudvikle klimaregnskabet. Derfor planlægger vi at involvere vores mange lejere i reduktion af CO₂-emissioner gennem motiverende indsatser og oplysning om konkrete handlemuligheder.

Nøgletal for CO₂-udledninger i 2021

Kategori	Enhed	2021
Scope 1, udledning i alt	tCO ₂ e	75,7
Scope 2, udledning i alt	tCO ₂ e	3.358,6
Scope, 3 udledning i alt	tCO ₂ e	31,4
Total (lokationsbaseret metode)	tCO₂e	3.465,7
Total (markedsbaseret metode)	tCO₂e	4.416,9

** Klimaregnskabet for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er udarbejdet efter principperne i GHG-protokollen (Green House Gas Protocol).*

I den kommende periode påbegynder vi arbejdet med at udvikle konkrete klimahandlingsplaner.

Grønnere transport

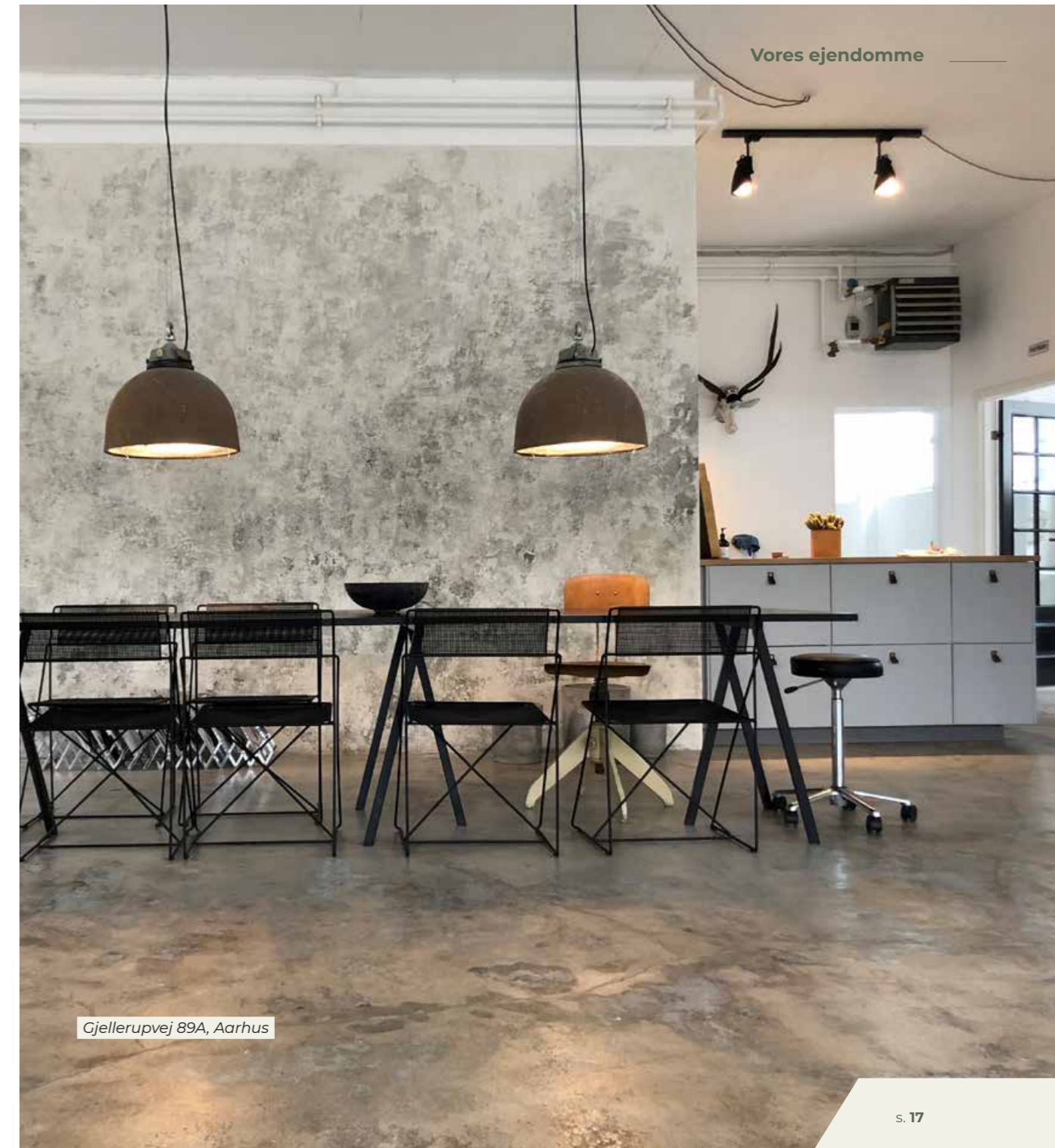
Vi ønsker, at nye firmabiler, indkøbte personbiler, varevogne og maskiner så vidt muligt skal tilhøre høje og klimavenlige energiklasser, hvor dette er teknisk og forretningsmæssigt muligt.

I perioden var vores køretøjer fortsat drevet af fossile brændstoffer, men vi er bevidste om, at nyt eller nyere materiel kan sikre lavere og mere klimavenligt energiforbrug og deraf reducerede CO₂-udledninger. Vi planlægger derfor at indfase elbiler og -maskiner efterhånden, som vores nuværende udskiftes.

Vi har i perioden opstillet 8 ladestandere ved vores ejendomme til brug for medarbejdere såvel som lejere. Derudover har vi i 2021 lavet aftale med enkelte lejere om opsættelse af egne standere. Vi planlægger at installere 25 i 2022. Vi er løbende i dialog med vores lejere om opstilling af ladestandere på lejerens egen foranledning og arbejder aktivt på at gøre dette muligt for flest mulige.

Fremtidens klimavenlige byggeplads

Vi ønsker at nedbringe udledninger og gener fra vores byggeri, og derfor er vores byggeplads på Mindet i Aarhus en del af et forsøg, der støttes af Miljøministeriet. Entreprenøren Per Aarsleff A/S implementerer under arbejdet en lang række reducerende tiltag, der omfatter alt fra eldrevne maskiner frem for diesel over solceller og varmepumper på mandskabsvogne til støvreducerende teknologier. Det hele overvåges af Aarhus Universitet og Teknologisk Institut, der samler og bearbejder energi-, emissions- og forureningsdata ind med henblik på anbefaling og implementering af grøn teknologi og metode på fremtidens byggepladser.



Cjellerupvej 89A, Aarhus

Bæredygtig transformation af postcentralen i Aarhus

Aarhus gamle postcentral på Ankersgade 12 er opført i 1971, og mange aarhusianere husker, hvordan lyset og larmen fra postbilerne og portene pulserede natten igennem. I dag er den engang så travle og afvisende bygning genopstået med nyt liv, nyt lys, inviterende arkitektur og en bæredygtig profil, der rækker langt ind i fremtiden.

Tænke nyt eller bygge nyt?

Hvad stiller man op med en meget lidt elsket betonbygning på en fremragende placering i den attraktive bydel Frederiksbjerg? De fleste ville nok tænke nedrivning, men hos Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S har vi den holdning, at hvis man tænker nyt, behøver man ikke altid bygge nyt. Vi undersøgte derfor mulighederne og fandt både sunde betonstrukturer og et stærkt fundament for en bæredygtig renovering.

En renovering, der starter i klimamæssigt plus

Vi besluttede os derfor for at renovere Ankersgade 12 med så meget genbrug af det bedste af bygningens oprindelige konstruktion og materiale som muligt. Dels for at lade historien leve videre i den nye ejendom og den nye funktion – men også for at bygge så klimavenligt og ressourcebesparende som muligt. Når man genanvender byggematerialer, sparer man nemlig al den

CO₂-udledning, der ville være gået til fremstilling, transport af og byggeri med nye materialer.

Byens historie lever videre i ejendommen

Ved transformationen af Ankersgade 12 er bygningens originale betonelementer som lofter, søjler, bjælker og gulve bevaret. Det samme gælder store dele af murværket, terrazzogulvene, dørene samt de gamle postkasser og smøregraven. Ved indgangspartiet har vi etableret et væksthuse af ca. 95 % genbrugsmaterialer. Væksthuset anvendes som showroom for vores lejer PUMA. Væksthuset er bl.a. bygget af genbrugstræ fra postcentralen og det gamle kommunehospital samt med glas fra det tidligere psykiatriske hospital i Risskov.

Dokumentation for CO₂-reduktion

For at få tørre tal på principperne, har rådgivningsvirksomheden Transition ApS lavet en livscyklusanalyse

for renoveringen og driften af Ankersgade 12 de næste 50 år. Analysen sammenligner de totale CO₂-emissioner fra det renoverede projekt i forhold til en ny bygning. Analysen konkluderer, at renoveringen og driften af den renoverede ejendom over en 50-årig periode medfører en 33 % besparelse i CO₂-emissionerne i forhold til at bygge nyt.

Nyt liv, nyt lys og ny betydning

Med renoveringen af Ankersgade 12 er en lukket kolos omdannet til et lyst, lækkert og åbent mødested for borgere og erhvervsliv. Det, der oprindeligt var designet til at holde posten inde og uvedkommende ude, er nu en inviterende central for borgere, erhvervsliv og sociale virksomheder – et mødested fyldt med mennesker, ideer og nye muligheder. Vi er stolte over, at den oprindelige bygning består i transformeret form og har en lang levetid med lejere og liv foran sig.



Rasmus Martens Jakobsen har kortlagt den indlejrede CO₂ i Ankersgade 12 og konkluderer.

"Det viste sig at være hele 2200 ton CO₂. For at sætte det i relief kan man sige, at hvis man havde væltet bygningen, så skulle man have startet med at skylde 2200 ton CO₂ væk, og der er man ikke engang begyndt at bygge endnu."

Rasmus Martens Jakobsen, Transition ApS

Materialeoverblik Postcentralen

Renoveret bygning

4.683

Samlet CO₂ 50 år (ton CO₂ eq)

989

CO₂ udledning materialer bygning (ton CO₂ eq)

3.694

Udledning fra drift 50 år (ton CO₂ eq)

-2.128

Indlejret CO₂ bevarede bygningsdele (ton CO₂ eq)

Nybygning BR18

6.600

Samlet CO₂ 50 år (ton CO₂ eq)

3.900

CO₂ materialer udledning ved nybyg (ton CO₂ eq)

2.700

Udledning fra drift 50 år (ton CO₂ eq)

Lejerne ser værdien i genbrug

"Vi har valgt at flytte ind i en gammel bygning, hvor man har brugt så mange som muligt af de eksisterende materialer i renoveringen. Der er energibesparende installationer overalt, og bygningen har al den komfort, man forventer i et moderne byggeri, plus en masse charme. Men vigtigst af alt, så har den et rigtig godt klimaregnskab."

Jesper Lynge, salgsdirektør, Brødrene Dahl



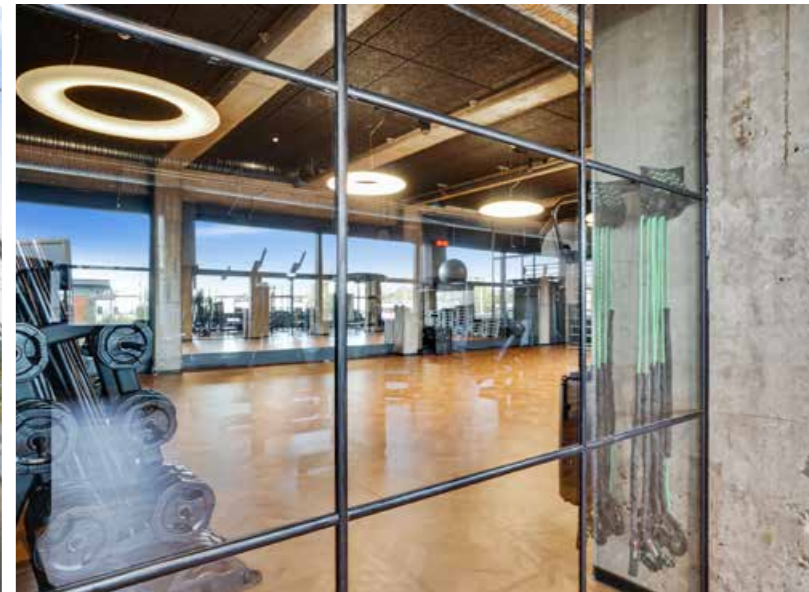
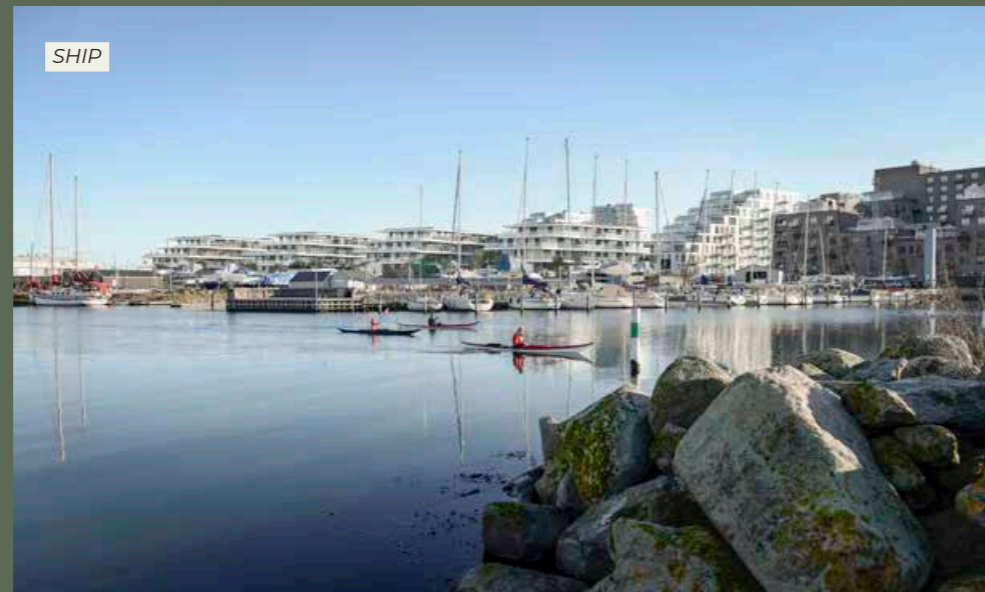
Vores byer

Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S 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 øger attraktiviteten af 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 diversitet i lejersammensætningen. Det er vores erfaring, at det skaber levende og harmoniske byrum.



Thomas Koppels Gade, Aarhus. Graffitikunst på Ankersgade 12, kunstner Peter Birk.

Fitness X, lejer i Ankersgade 12.



2030-målsætninger for vores byer

- ▶ 100 % af vores ejendomme har grønne uderum
- ▶ 100 % sundt indeklima
- ▶ Min. 5 % af vores samlede udlejede kvm er udlejet til socialt orienterede formål



Vi skaber liv, fornyer og bevarer

Vores nuværende og kommende ejendomme er alle udtryk for Ejendomsselskabet Olav de Linde ønske om at skabe inspirerende rum, der fungerer som trygge hjem for mennesker, effektive baser for erhverv, tilgængelige faciliteter for iværksætteri og som scene for givende fællesskaber mellem mennesker. Vi ønsker at skabe ejendomme, der forlænger og forstærker de natur- og bymæssige kvaliteter, der allerede findes, i de områder, vi udvikler i. Vi arbejder desuden aktivt for at skabe nye byrum og for at transformere 'nedslidte' byområder til rum for levet liv.

For fremtiden

Gennem vores forretningsaktiviteter skaber vi liv, fornyer og bevarer. Derfor planlægger vi en række fremtidige indsatser gennem handlingsplaner for områderne diversitet i udlejningsporteføljen, biodiversitet, lokalt engagement, social værdi (Social Return on Investment) samt fortsat inddragelse af lejere i udvikling af ejendomme og projekter.



"Boligkontoret Aarhus har gennem en længere periode samarbejdet med Ejendomsselskabet Olav de Linde om at etablere en blandet by med et element af almene boliger. Jeg har oplevet dem som en yderst fagligt kompetent og meget seriøs samarbejdspartner, der – præcis som vi – tager et langsigtet ansvar for bydelen. Ejendomsselskabet Olav de Linde ved, at de bygninger, vi skaber sammen, skal vi være glade for også om 50 og 100 år. Det betyder, at vi sammen har et stærkt fokus på kvalitet i arkitektur og materialer, bæredygtighed og social balance i den kommende bydel."

Morten Homann, direktør, Boligkontoret

Katrinebjerg, Aarhus

På Katrinebjerg i det nordlige Aarhus udvikles et nyt, attraktivt område i et tidligere forfaldent industriområde.

Ejendomsselskabet er med vores projekter Nabolaget og KatrineTorvet medskaber af en helhedsplan for et helt nyt bymiljø med plads til boliger, erhverv, butikker og caféer samt uddannelse. På Nabolaget har vi udviklet 390 indbydende lejeboliger fordelt på syv etagebyggerier. Her er grønne udeområder, der indbyder til fællesskab med hyggelige samlingssteder, bålplads og outdoor fitness m.m. På KatrineTorvet etablerer vi både boliger, erhverv og grønne gårdrum og et åbent torv med plads, lys og luft til ophold. Biler og cykler placeres under jorden i en 11.000 m² stor

parkeringskælder med plads til 185 biler, cykler og depoter.

Der opføres i det tredelte projekt KatrineTorvet et højhus på 18 etager – et vartegn i tegl, der skal huse en blanding af erhverv og boliger. På grund af beliggenheden højt i Aarhus får brugerne panoramaudsigt over by og bugt. Højhuset skyder op fra en 6-etagers base med en arkade, der forbindes med det omkringliggende torv.

I det attraktive miljø på Katrinebjerg holder også virksomheder og en del af Aarhus Universitet til. Etape 2 opføres i perioden 2023 til 2027. Der bliver lavet grønne uderum og tagterrasser, og bæredygtighed og CO₂-reduktion er tænkt ind i projektet, som DGNB-certificeres.



Odense Havn

Vi har købt ejendommen Stjerneskipet på Odense Havn. En ejendom, der gennem årtier har været centrum for Odenses iværksætterkultur. Med købet moderniserer vi Stjerneskipet og lægger dens service og administration ind under alle de andre aktiviteter, vi har i vores ejendoms-klynge på Odense Havn. Dermed får vi mulighed for at forbedre og effektivisere ejendommen til glæde for lejerne, og vi får mulighed for at udvikle vores ejendoms-klynge på Odense Havn som en helhed til gavn for det unikke bymiljø ved havnen.



Mindet 6, Aarhus

Kontorhøjhuset på Mindet 6 i Aarhus kommer til at forbinde Sydhavnen med bymidten via et nyt levende byrum med plads til liberale erhverv, kreative erhverv, servicevirksomheder og restauranter. Ejendommen får som noget helt specielt en offentligt tilgængelig taghave med udsigt over by og havn.

"Vi går ydmygt og ambitiøst til opgaven med at opføre en bygning, som aarhusianerne vil være stolte af. En bygning, der samler havnen og midtbyen, og hvor træer, planter og græs erstatter grus, parkeringspladser og beton. Samtidig har vi høje ambitioner om at opføre en energieffektiv bygning, der kan tiltrække nationale og internationale virksomheder til Aarhus."

Morten Sparvath Thomassen, tegnestuechef

"Vores menneskesyn er, at selvom man som menneske har ridser, så er man værdifuld. Det er lidt som bygningen og varerne her, der også har ridser, men stadig giver stor værdi for andre."

Lars Thidemann Jensen, vicegeneralsekretær i Blå Kors



Aarhus Ø er en bydel i rivende udvikling. På restaurant Havnær i SHIP kan beboere og gæster nyde gastronomi og en sublim udsigt fra første parket.

Kongen af Kebab begyndte som knægt i Bazar Vest

Metin Usta var kun 12 år, da han første gang førte kniven over kebab'en og serverede et måltid i familiens lille restaurant i Bazar Vest. Siden har han serveret over 350.000 måltider for sultne aarhusianere, og en hel generation i Aarhus Vest er vokset op med Metins mad på menuen. I dag er restauranten Bazarens største, mens Metin og familien løbende udvider i Aarhus med restauranter ved Bassin 7 og i Aarhus Street Food. Her fortæller han om Bazar Vests betydning for familien og karrieren.

Hvad er din baggrund og uddannelse?

"Jeg er mere eller mindre født i restauranten, og jeg fik valget mellem arbejde og uddannelse af min far. Jeg ville helst arbejde, så arbejdet var nødt til at være min uddannelse. Men den går jo ikke, hvis man vil videre, så jeg har uddannet mig til kok, samtidig med at jeg drev restaurant."

Hvad har Bazar Vest betydet for jeres familie?

"Når man er en tæt familie med rødder i Tyrkiet, vil man gerne beholde det bedste af sin tyrkiske levemåde samtidig med, at man arbejder og forsørger sig selv. Det betyder, at man gerne vil være så tæt som muligt med familien og skabe noget sammen, der kan gå i arv. Restauranten her i Bazar Vest var den perfekte mulighed

for både at holde sammen og arbejde sammen. Og det er en mulighed, som vi høster frugterne af i dag, hvor både min bror og jeg har gode forretninger."

Hvordan er samarbejdet mellem de handlende i Bazar Vest?

"Vi er en stor og sammensat gruppe her på stedet, men for mig er det perfekt, at jeg kan købe alle mine råvarer i den kvalitet, jeg gerne vil have, lige rundt om hjørnet. Jeg kender alt og alle, jeg kan stole på alle, og vi fungerer godt, fordi vi alle både er hinandens kunder og leverandører. Når slagteren spiser sit kød hos mig, skal han jo nok sørge for, at det er i topkvalitet. Det kommer både ham, mig og alle Bazarens kunder til gode."

Hvad er din relation til Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

"Vi har et godt og konstruktivt samarbejde, hvor vi lytter til hinanden og stoler på hinanden. Det har betydet, at det blev muligt for os at udvide, da selskabet jo kender vores familie og vores arbejdsmoral. Tilliden er god, og det hjælper altid, når man skal igennem noget sammen."

Hvad betyder Bazar Vest for Aarhus Vest?

"Vi er et sted, hvor folk føler sig hjemme uanset baggrund, og hvor der er plads til, at folk, der ikke altid passer ind i et traditionelt job, kan finde arbejde i de mange familievirksomheder. Vi er også et sted, hvor folk fra hele byen og oplandet mødes og køber ind. Et sted, hvor duften, aktiviteten og farverne får folk til at føle sig trygge og hjemme og andre til at føle sig inspirerede og udfordrede. Det er et sted, der ikke ligner noget andet sted i Aarhus – og det er de fleste i bydelen ret stolte af."

Hvad er din drøm for fremtiden?

"Jeg håber, at vi kan blive ved med at udvikle os og beholde familiefølelsen i virksomheden. Jeg har i hvert fald appetit på mere, og det håber jeg også, at kunderne har."

Metin, Metin's Grill i Bazar Vest



Bazar Vest

Bazar Vest blev etableret på privat initiativ af Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S i 1996 og har siden været et privat integrations- og beskæftigelsesprojekt uden offentlige støttemidler. Vores ønske med projektet Bazar Vest er at tilbyde alternative beskæftigelses- og integrationsmuligheder til beboerne i det udsatte Gellerup-område i Aarhus Vest. Bazar Vest har gennem sine 26 år udviklet sig til et vartegn for området, hvor lokale og besøgende nyder duftene, farverne og det brede udbud af føde- og handelsvarer fra hele verden.

Renoveringen og ideen med den gamle kedelfabrik, som Bazar Vest ligger i, er et udtryk for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S ønske om at spille en positiv rolle i både social og erhvervs-mæssig udvikling af de byer og lokalområder, vi driver forretning i.

Bazar Vest ledes i det daglige af Ahmet Øcalan, der beskriver sit job således:

"Som chef for Bazar Vest leder jeg vores daglige arbejde. Det handler i høj grad om at tale med lejerne og skabe gode, tillidsfulde relationer. Her er ikke bare mange forskellige kulturer repræsenteret – der er også en stor bredde i typen og størrelsen på forretningerne. Mit arbejde er at gøre det til et godt og velfungerende sted for alle, og det er det, der gør mit job spændende."



Vores relationer

Tilgang og principper

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S ønsker sunde og udviklende relationer til lejere, leverandører og forretningsforbindelser i bredest mulig forstand. 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 gennem-sigtige 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 bl.a., 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.

"Samarbejdet med Ejendomsselskabet Olav de Linde er positivt. De lytter og vender altid tilbage på vores forespørgsler. Vi har ikke planer om at ændre på noget i vores flotte, lyse lokaler med højt til loftet, men er sikre på, at de vil være lydhøre, hvis vi kom med ønsker."

Lone Vang, ejer, Løbexperten



Woden, lejere i Balticagade, Aarhus



2030-målsætninger for vores relationer

- 100 % tilfredse lejere
- 100 % ansvarlige forretningsrelationer



Alfred & Kamilla, lejere Sverigesgade 16, Odense.

Handlinger og resultater

Langtidsleje og langtidsrelationer

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S værdsætter lange relationer, hvilket afspejles i vores høje gennemsnitlige lejeranciennitet.

Tilfredshedsundersøgelse

Vi gennemfører årligt en tilfredshedsundersøgelse blandt vores lejere for at identificere mulige forbedringer i produkt og service. Vi forventer at opdatere vores tilfredshedsundersøgelse til også at inkludere bæredygtighedsparametre med henblik på at bedre livet i vores ejendomme og i byen. I 2021 var mere end 90 % af de besvarende lejere villige til at anbefale os som udlejer.

Diversitet i og samarbejde med lejerporteføljen

Ejendomsselskabet Olav de Linde har diversitet i lejerporteføljen som mål, og vi anvender i vid udstrækning vores erhvervslejere som leverandører i driften af ejendomsselskabet. I 2021 har vi bl.a. samarbejdet med vores lejere om brug af lokaler til foredrag, bespisning af vores medarbejdere og indkøb af varer, udvikling af markedsføringsmaterialer og indkøb af serviceydelser til driften af ejendomsselskabet.

Ansvarlige leverandørrelationer

Vi er bevidste om vores ansvar for at sikre ansvarlige leverandørforhold, når vi indkøber varer og serviceydelser fra de mange leverandører, vi benytter på bygge- og renoveringsopgaver.

Vi arbejder løbende på at anvende standardiserede kontrakt- og aftalemodeller ved indgåelse af aftaler om underentrepriser, produktleverancer og rådgiverydelser. De er tilpasset forholdene i Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S og har til formål at fremme ansvarlige forhold hos vores leverandører i relation til bl.a. miljø- og arbejdsmiljøforhold.

Vores nye strategi for bæredygtighed medfører, at vi videreudvikler vores arbejde for ansvarlige relationer til leverandører og samarbejdspartnere med henblik på at minimere risici for negative indvirkninger og fremme ansvarlige arbejdsforhold. Der udvikles et adfærdskodeks for medarbejdere og forretningsrelationer/leverandører, og der implementeres en proces for nødvendig omhu og rapportering for at sikre transparens i vores relationer. Vi vil også vurdere behovet for tydeligere retningslinjer for ansvarlige indkøb af varer og serviceydelser til vores byggeprojekter og drift i det hele taget.

Sunde forretningsgange

Vores indsats mod korruption er primært regnskabsmæssig, hvor alle bilag på alle udlæg og omkostninger kontrolleres. Vi har ikke registreret korruption eller gråzoneaktivitet i den forgangne periode. Vores principper og arbejdsgange for risikostyring på dette område fortsætter som hidtil, men vil blive forstærket i den kommende periodes arbejde med governance, politikker og adfærdskodeks.

KommPress, lejere i Pakhusgården, Odense.



Blå Kors er lejer i Ankersgade i Aarhus og i Thriges Kvarter i Odense.

Vokseværk hos Systematic

IT-virksomheden Systematic er Danmarks største privatejede IT-virksomhed og ualmindeligt succesrig på verdensplan med kunder i 50 lande og mere end 1.000 medarbejdere. Virksomheden vokser med høj fart, så vi har i samarbejde måttet flytte og udvide domicilet adskillige gange gennem årene.

”Samarbejdet med Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er baseret på tillid og gensidig respekt. Vi møder altid en åben dør, og vores udfordring tages seriøst. I processen med Systematic Tower er det lykkedes at bygge et godt domicil, hvor vi kan udvikle os i mange år frem.”

Lone Hedegaard Kristensen
Group Senior Vice President,
Digital Transformation Systematic

Et kontortårn til et IT- fyrtårn

Systematic flyttede ind hos os i Frichsparken i Aarhus i 1995, og i 2001 var virksomheden i så rivende en udvikling, at de var klar til at skrive under på en kontrakt på et større lejemål hos en anden udlejer i byen. Det ville vi meget gerne undgå, og derfor udviklede vi i al hast et projekt på den anden side af Søren Frichsvej, så vi kunne holde på relationen. Det blev begyndelsen på et partnerskab, hvor begge parter stadig vokser og

udvikler sig sammen. Systematic ønskede sig dels mere plads, dels et repræsentativt domicil, der afspejlede virksomhedens globale rækkevidde og niveau. Grunden var imidlertid for lille til en stor arealmæssig udvidelse i grundplan, og derfor foreslog vores arkitekter en løsning baseret på et arkitektonisk markant kontortårn med 7.200 etagemeter opført i tilslutning til det eksisterende domicil.

I harmoni med by og natur

Domicilet ligger både tæt på Aarhus centrum og på den unikke natur langs Brabrandstien og Aarhus Å. Derfor skulle der findes en løsning, der både kunne forlænge områdets arkitektoniske akse fra byen og samtidig falde ind i naturen omkring åen, der kun ligger 20 meter væk. Valget faldt derfor på en løsning med blødt afrundede hjørner, bløde farvetoner og en svævende visualitet, der danner et godt samspil med den omkringliggende natur.



”Målet var et tårn, som falder diskret ind i omgivelserne. De runde hjørner blødgør formen, så det ikke står for skarpt i forhold til den eksisterende bygning og naturen omkring.”

Jan Olesen, arkitekt
Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

En lang og berigende relation

Samarbejdet med Systematic har løbet gennem 26 år, og Systematics udvikling stiller os løbende overfor udfordringer, der kun kan løses i et samarbejde, hvor begge parter byder ind. Det gør os dygtigere og skarpere som ejendomsselskab. Den erfaring, vi får gennem samarbejdet med Systematic, tager vi med succes ind i andre projekter.



Systematics domicil 2019 – før tårnet

“Målet var et tårn, som falder harmonisk ind i omgivelserne.”

Jan Olesen, arkitekt

Vores hold

Tilgang og principper

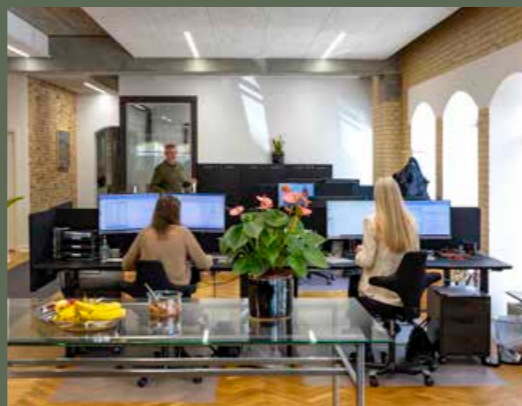
Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S ønsker at være en sund, stærk og sikker arbejdsplads, hvor virksomheden udvikles i samarbejde med medarbejderne, og hvor medarbejdernes tilfredshed og trivsel løbende stiger. Vi ser udfoldelsen af medarbejdernes potentiale som en forudsætning for udfoldelsen af virksomhedens. 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.



Håndværkere

Økonomi og administration.



2030-målsætninger for vores hold

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



Udlejningskonsulent, Odense.

Handlinger og resultater

Sikkert arbejdsmiljø

Ejendomsselskabet Olav de Lindes arbejde med vedligeholdelse og forbedring af arbejdsmiljøet er drevet af direktionen, nøglemedarbejdere og arbejdsmiljøudvalget, der afholder sikkerhedsrunderinger, arbejdspladsvurderinger (APV), trivselsmålinger mv. Møder i arbejdsmiljøudvalget sikrer, at arbejdsmiljøet kontinuerligt vurderes og at konkrete indsatser bliver planlagt, gennemført og evalueret. Vi har desuden implementeret principper og arbejds gange for risiko-håndtering af fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Vi har procedurer til at sikre, at alle relevante værnemidler er tilgængelige og i korrekt brug på vores arbejdspladser. Vores formand for de igangværende bygge- og renoveringsprojekter er ansvarlig herfor.

I 2021 havde vi 2 arbejdsulykker, som vi anmeldte til Arbejdstilsynet. Den ene uden efterfølgende fravær. Den anden medførte fravær, men skaden var heldigvis af mindre alvorlig karakter og uden mén.

Trivsel i hverdagen

Det er vores mål, at alle medarbejdere oplever stor fysisk og mental trivsel. Derfor gennemfører vi løbende interne trivselsmålinger med henblik på opfølgning og forbedring.

Den seneste måling i 2021 (funktionærer) viste generelt en høj grad af tilfredshed på tværs af en række parametre som sikkerhedskultur, engagement, anerkendende ledelse, samarbejdskultur, risiko for sygefravær samt det fysiske og mentale arbejdsmiljø. Måling for time-lønnede foretages i 2022.

Løbende dialog mellem ledere, medarbejdere og arbejds-teams sikrer opfølgende indsatser og forbedringer.

Balanceret arbejdsliv

Vi ser vores store aldersspredning i Ejendomsselskabet Olav de Linde som en stor styrke for vores kultur, trivsel og produktivitet. Vi sætter en ære i at fastholde gode medarbejdere, og arbejder for at tilpasse arbejdsforholdene for den enkelte medarbejder i videst mulig udstrækning. Vi ønsker at bidrage til, at overgangen fra et aktivt arbejdsliv til en efterløns- eller pensionist-tilværelse sker bedst muligt. Vi indgår f.eks. aftaler om nedtrapning for de medarbejdere, der ønsker dette, og vi prioriterer, at ældre erfarne medarbejdere bruger noget af deres tid på at lære fra sig og støtte vores yngre medarbejdere. I 2021 valgte tre medarbejdere at gå på nedsat tid i henhold til vores seniorpolitik.

Lærlinge og praktikanter

Det er helt naturligt for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S at tage imod lærlinge og praktikanter inden for byggeri såvel som administration og økonomi. For at sikre et godt praktikforløb knytter vi den studerende til en af vores erfarne medarbejdere gennem hele perioden.

I 2021 havde vi i alt 9 lærlinge og praktikanter ansat, hvilket er knap 10 % af den samlede stab i ejendomsselskabet. Vi forventer at holde samme niveau i 2022.

Sikkert gennem pandemien

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S fulgte omhyggeligt myndighedernes anbefalinger til smitteforebyggelse i 2021. Bemanningen på vores lokationer var i perioder begrænset til essentielle funktioner, og myndighedsanbefalinger i forhold til forsamlings, møder, antal medarbejdere pr. areal, udluftning, desinfektion samt kantinedrift blev implementeret.

Vi har undgået afskedigelser som følge af pandemien og er takket være medarbejdernes fleksibilitet og loyalitet kommet godt ud af et udfordrende 2021. Alle medarbejdere fik i 2021 en solidarisk bonus for godt arbejde og god holdånd under vanskelige omstændigheder.

Kønsblanding repræsentation og diversitet

Det er et mål for os at tilbyde lige muligheder for alle køn og at øge mangfoldigheden i virksomheden. Det er vores erfaring, at diversitet forbedrer det fysiske og psykiske arbejdsmiljø, øger udviklingskraften og styrker vores konkurrenceevne.

Vi arbejder for at øge antallet af kvindelige ledere, og bruger derfor rekrutteringsfirma til ansættelse af udvalgte specialister og ledere. Til hver stilling stiller vi krav om præsentation af kandidater af begge køn.



Odense afdelingen.



Jakob de Linde, forretningsudviklingschef, København



Aarhus afdelingen

Ansatte i 2021

5
lærlinge og elever

4
praktikanter

112
antal ansatte

22
kvinder

90
mænd

Selskabet har et mål om, at minimum 30 % af bestyrelsesmedlemmerne skal være kvinder. Ved udgangen af perioden var fordelingen to kvinder og fire mænd, hvorfor målet er opfyldt. Det er målet, at andelen af kvinder over de næste 3-5 år skal øges til 50 %.

Selskabet har et mål om, at koncernens andel af kvindelige ledere minimum er 30 % inden for de næste 3-5 år. Selskabet har på nuværende tidspunkt knapt 20 % kvindelige funktionsledere.

En mandsdomineret branche

Vores branche er mandsdomineret, hvilket tydeligt afspejler sig i det eksisterende antal mandlige og kvindelige ledere og medarbejdere samt i den generelle fordeling af ansøgere til ledige stillinger i ejendomsselskabet.

Vi ønsker en åben, mangfoldig og fordomsfri kultur, hvor den enkelte medarbejder kan udnytte sine kompetencer bedst muligt uanset køn. Vi ønsker, at alle ansættelser baseres på personlige, forretningsmæssige og faglige kompetencer, men vi er også bevidste om, at øget diversitet bl.a. starter med diversitet i ansøgerfeltet. Vi vil løbende gennemgå vores ansættelsesprocesser og eksterne rekrutteringskommunikation med henblik på at sikre vores attraktivitet hos alle køn.

Uddannelse

Vi ønsker at vedligeholde en veluddannet, kompetent og konkurrencedygtig organisation, hvis medarbejdere er blandt de bedste og mest attraktive i branchen. Dels for at sikre kvaliteten i vores arbejde til glæde for vores

lejere og øvrige interessenter, men også af hensyn til styrken i vores forretning. Det er vores erfaring, at veluddannede medarbejdere medfører større trivsel, større sikkerhed og stærkere loyalitet. Det er også vores ønske at bidrage til en høj kvalitativ standard i branchen. Det bidrager vi til ved at sikre, at vores medarbejdere, hvis de forlader os, bærer den kultur og kvalitet, vi står for, videre ud i branchen.

Fra venstre: Administrationschef, finansial manager og økonomidirektør hos ejendomsselskabet.



Jan skaber koncepterne – Ramina giver dem form

Når Ejendomsselskabet Olav de Linde tænker de konceptuelle tanker på et projekt, er arkitekt Jan Olesen ofte en af de første mænd ved tegnebordet. Jan har været arkitekt i Tyskland og Norge, før Olav de Linde rekrutterede ham for 25 år siden. Han er ikke bare en erfaren arkitekt. Han er også en af mange medarbejdere med høj ancienitet, der har ansvar for at formidle vores særlige tilgang til renovering og udvikling videre til de næste generationer af medarbejdere.

Ramina er bygningskonstruktør med tre års erfaring, og hun er en af dem, der har til opgave at tage Jans erfaring og metode ind i sin digitale tilgang og nye viden. Ramina visualiserer Jans løsninger i 3D, så de kunder, der skal bo eller drive virksomhed i ejendommene, kan se deres nye muligheder og perspektiver. De komplekse processer og det dynamiske arbejde med evige korrekturer er meget langt fra den virkelighed, hun kender fra skolen. Det passer dog Ramina rigtig godt, selv om hun af og til må tage en dyb indånding:

"Samarbejdet med Jan lærer mig noget hver dag, og det giver mig indsigt i det, der gør vores virksomheds tilgang anderledes og moderne."
*Ramina I. K. Younathim Betsayyad,
Bygningskonstruktør*

Ramina og Jans samarbejde er et blandt mange, der udspiller sig på tværs af generationer i hele organisationen. Et samarbejde, der sikrer, at de ideer og den kultur, som virksomheden er bygget og båret af, gives videre og udvikles dybt og bredt i organisationen. Det passer Jan godt at se sine egne ideer suppleret og forlænget med

Raminas, og han er glad for at se, at Ramina er med på at tackle de konstante udfordringer og ændringer, som udviklende samarbejder giver:

"Raminas dygtighed og positive samarbejde hjælper kunderne med at se det særlige ved netop vores løsninger, og det gør mig stolt at bidrage til, at hun tilegner sig virksomhedens DNA."

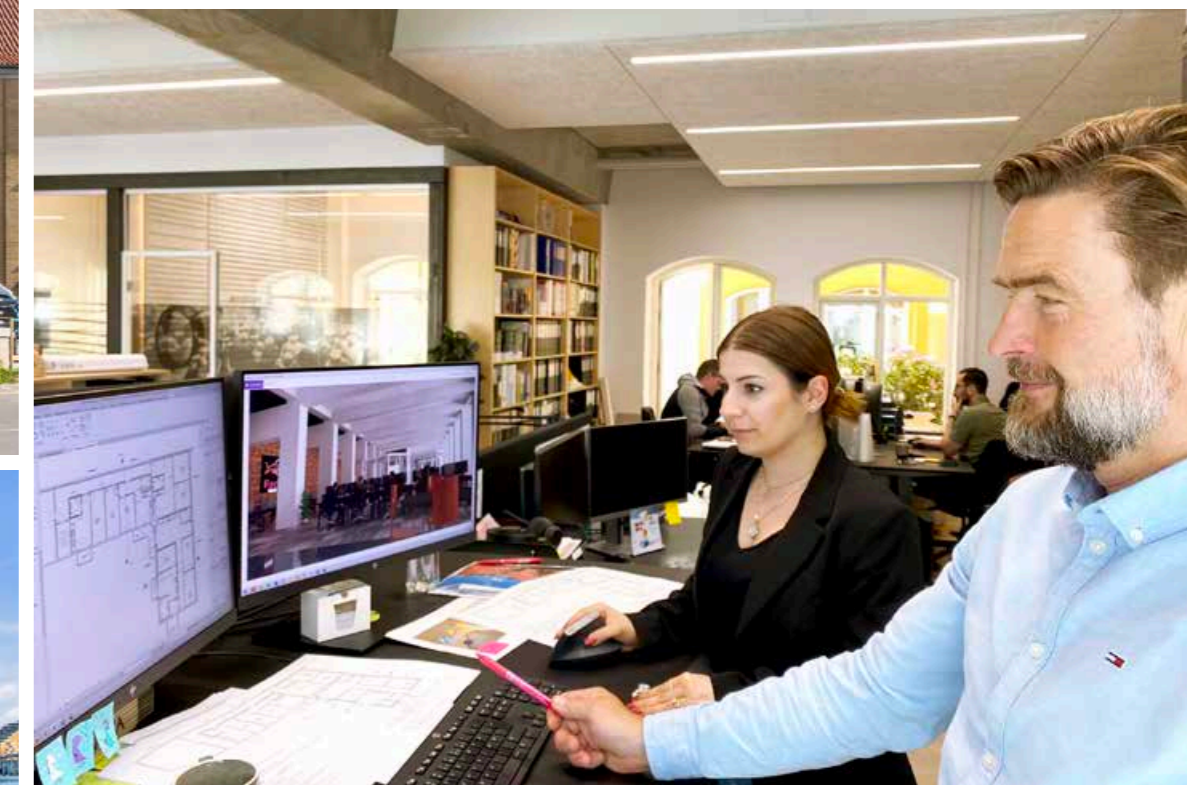
Jan Olesen, Arkitekt

Ejendomsselskabet Olav de Linde er enestående ved, at vi modsat de fleste i markedet har besluttet at have tegnestue, håndværkere, udlejning og administration i samme organisation og under samme tag. Det giver ikke bare synergier mellem ellers adskilte kompetenceområder – det giver også en enestående opbygning af viden og erfaring, som vi arbejder systematisk på at bevare, forbedre og sætte ind i fremtiden – akkurat som vi er kendt for at gøre med de bygninger og de materialer, vi forvandler til moderne ejendomme med karakter og menneskelighed.



Opmagasinerede byggematerialer udenfor vores store genbrugslager på Balticgade, Aarhus

Ramina og Jan arbejder sammen om renoveringen af Ankersgade 12 i Aarhus. Læs mere om Ankersgade 12 på side 18.



"For at blive klogere og presse os selv til mere genbrug valgte vi at bygge et nyt væksthuis af ca. 95 % genbrugsmaterialer på taget af en del af den oprindelige bygning."

Olav de Linde

Nøgletal for CO₂-udledninger

	Enhed	2021
Scope 1		
Transport		
Diesel (B7)	tCO ₂ e	74,7
Benzin (E10)	tCO ₂ e	0,9
Benzin (E5)	tCO ₂ e	0,1
Scope 1 udledning	tCO₂e	75,7
Scope 2		
Elektricitet og fjernvarme		
Elektricitet indkøbt	(Lokationsbaseret metode) tCO ₂ e	542
Fjernvarme indkøbt DK/Aarhus	tCO ₂ e	2.255,6
Fjernvarme indkøbt DK/København	tCO ₂ e	94,7
Fjernvarme indkøbt DK/Fyn	tCO ₂ e	484
Scope 2 udledning efter lokationsbaseret metode	tCO₂e	3.376,3
Elektricitet indkøbt (alternativ beregning)	(Markedsbaseret metode) tCO ₂ e	1.639,1
Scope 2 udledning efter markedsbaseret metode	tCO₂e	4.473,5
Scope 3		
Vandforbrug		
Kommunal vandforsyning	tCO ₂ e	31,1
Scope 3 udledning	tCO₂e	31,1
Total (lokationsbaseret metode)	tCO₂e	3.483,2
Total (markedsbaseret metode)	tCO₂e	4.580,2

Nøgletal for energiforbrug

	Enhed	2021
Scope 1		
Transport		
Diesel	MWh	313,4
Benzin (E10)	MWh	3,9
Benzin (E5)	MWh	0,4
Scope 1 udledning	MWh	317,7
Elektricitet og fjernvarme		
Elektricitet indkøbt (Danmark 125)	MWh	4336,3
Fjernvarme indkøbt DK/Aarhus	MWh	50.461,8
Fjernvarme indkøbt DK/København	MWh	1.897,7
Fjernvarme indkøbt DK/Fyn	MWh	4.053,7
Scope 2 udledning	MWh	60.749,6
Scope 1 og 2 i alt	MWh	61.067,3
	GJ	219.842,5

Vedvarende energiandel af elektricitet

	Enhed	2021
Scope 1 vedvarende energi		
Scope 1 vedvarende energiandel	%	7
Scope 2 vedvarende energi		
Scope 2 vedvarende energiandel	%	57,7
Total vedvarende energi	MWh	35.454,7
Total vedvarende energiandel	%	57,5

Medarbejderdata

	Enhed	2021
Sikkerhed og sundhed		
Sygefravær	Dage/FTE	7,3
Arbejdsulykker	Antal	2
Diversitet		
Andel af det underrepræsenterede køn i den øverste ledelse	%	33 (2/6)
Andel af kvinder i øvrige ledelsesfunktioner	%	20 (2/10)
Andel af kvinder i den samlede arbejdsstyrke	Antal	22/110
Ansatte		
Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE'er)	FTE	99
Antal funktionærer	Antal	58
Antal timelønnede	Antal	52
Ikke-fastansatte 4 deltidansatte / 5 studentermedhjælpere	Antal	9
Medarbejderomsætningshastighed	%	21
Aldersfordeling		
<31	%	20
31-55	%	51
55<	%	29
Gennemsnitsalder		
Funktionærer inkl. ledere	År	46
Timelønnede	År	41
Ledere	År	54
Andel af arbejdsstyrken, der arbejder under overenskomst (timelønnede)	Antal	52

Datadefinitioner

Finansielle nøgletal	
De finansielle nøgletal er hentet fra den reviderede årsrapport for 2021 for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S.	
Klimadata	
	Ejendomsselskabet Olav de Lindes klimaregnskab er baseret på information fra både interne og eksterne kilder og bliver omregnet til ton CO ₂ -ækvivalenter (tCO ₂ e). Analysen er baseret på den internationale standard A Corporate Accounting and Reporting Standard, som er udviklet af the Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen). GHG-protokollen er udviklet af World Resources Institute (WRI) og World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), og rapporten omfatter følgende drivhusgasser, som omregnes til CO ₂ -ækvivalenter: CO ₂ , CH ₄ (metan), N ₂ O (lattergas), SF ₆ , HFK- og PFK-gasser. Denne standard er den mest anvendte metode til at måle sine drivhusgasudslip på verdensplan, og ISO-standard 14064-1 er baseret på denne.
Scope 1	
Transport	
Diesel (B5) måles i liter baseret på udtræk fra transaktionsoverblik fra vores leverandører. Data dækker alle ejede eller leasede biler i ejendomsselskabet.	
Benzin (E5) måles i liter baseret på udtræk fra transaktionsoverblik fra vores leverandører. Data dækker alle ejede eller leasede biler i ejendomsselskabet.	
Benzin (E10) måles i liter baseret på udtræk fra transaktionsoverblik fra vores leverandører. Data dækker alle ejede eller leasede biler i ejendomsselskabet.	
Scope 2	
	Der mangler data for elektricitet og fjernvarme fra enkelte ejendomme, hvilket betyder, at scope 2 beregningen ikke er komplet. Vi har igangsat tiltag, der vil sikre, at al data kan rapporteres for regnskabsåret 2022.
Elektricitet (lokationsbaseret)	
Elektricitet er baseret på dataudtræk fra vores eksterne samarbejdspartner, der overvåger el-målerne for ejendomsselskabet. Det opgjorte elforbrug dækker alle fællesarealer og p-pladser samt de lejemål, som ikke er udlejede. Lejernes elforbrug er ikke inkluderet i opgørelsen.	For enkelte ejendomme er der ikke indberettet fællesstrøm for året 2021. Dette er tilfældet, da lejerne i disse selv har afregnet for elektriciteten direkte med elselskabet. Det er derfor vurderet, at de har haft operationel kontrol over elektriciteten i perioden.
Fjernvarme	
Fjernvarmeforbrug er baseret på dataudtræk fra vores eksterne samarbejdspartner. Beregningerne er baseret på CO ₂ -faktorer fra de relevante, lokale fjernvarmestationer.	

Kommentarer

Skema fortsat fra side 38

Scope 3	Ifølge GHG-protokollen er det ikke et krav for virksomheder at rapportere på deres scope 3 udslip. Ejendomsselskabet Olav de Linde er begyndt at rapportere på en af scope 3 kategorierne, nemlig 'purchased goods and services', hvilket vil sige, at det scope 3 udslip, som er tilgængeligt i denne rapport, kun udgør en del af det totale scope 3 udslip. Fremadrettet vil flere scope 3 data tilgå klimaregnskabet.
Vandforbrug	Der mangler data for vandforbrug fra enkelte ejendomme, hvilket betyder, at scope 3 beregningen i denne kategori ikke er komplet. Vi har igangsat tiltag, der vil sikre, at al data kan rapporteres for regnskabsåret 2022.
Vandforbrug er baseret på dataudtræk fra vores eksterne samarbejdspartner, der overvåger og opgør vandforbruget på vegne af ejendomsselskabet	
Generel note	For nogle ejendomme kan opgørelsesåret for el, varme og vand være forskudt, fx fra oktober 2020 til oktober 2021. I disse tilfælde har vi estimeret, at den data, der er indsamlet fra oktober til oktober, tilsvarende den data, der indberettes i et normalt kalenderår. I praksis betyder det, at nogle af ejendommene vil få data fra oktober 2020 til oktober 2021 indberettet for kalenderåret 2021.

Datadefinitioner

Medarbejderdata	
Sygefravær	
Sygefravær regnes som det samlede antal fraværsdage, hvor ejendomsselskabets egne medarbejdere ikke møder på arbejde på grund af sygdom eller ulykker i forhold til det samlede antal årsværk. Kort- og længerevarende sygdom og sygdom hos børn eller tilsvarende hertil er inkluderet. Barsel eller fædreorlov er ikke inkluderet.	
Arbejdsulykker	
Arbejdsulykker er defineret som skader opstået i arbejdstiden på ejendomsselskabets lokationer, når skaden anmeldes som en arbejdsskade af medarbejderen.	Der var to anmeldte arbejdsskader i 2021.
Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE)	
FTE-data er taget fra den reviderede årsrapport for 2021 for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S.	
Medarbejderomsætningshastighed	
Medarbejderomsætningshastigheden beregnes ved at dividere det samlede antal medarbejdere, der er fratrukket (frivillig afgang såvel ufrivillig afgang) i løbet af året med det gennemsnitlige antal årsværk i 2021.	
Ansatte	
Antal ansatte er regnet som gennemsnittet af antallet primo og ultimo 2021.	



EJENDOMSSELSKABET
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

www.olavdelinde.dk
info@olavdelinde.dk
CVR Nr: 38 27 58 44