

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, featuring a large river in the foreground. The city is filled with historic red-brick buildings, many with multiple stories and numerous windows. In the background, two prominent church spires are visible against a cloudy sky. The water in the river is dark blue with some whitecaps. The overall scene is a mix of urban architecture and natural elements like trees and water.

C.W.OBEL
EJENDOMME

ESG-rapport 2025

Ordentlighed • Ansvarlighed • Ærlighed



Strandboulevarden 130 med
flot nyrenoveret facade.

Indhold

Introduktion

Forord fra adm. direktør	4
ESG-indsatser	5
Et datadrevet fundament for ansvarlig udvikling	6
ESG som strategisk værktøj	7
Vores vigtigste ESG-milepæle	8
Om C.W. Obel Ejendomme	9

ESG-beretning

Vores strategiske arbejde med ESG	11
E - Miljø	12
S - Sociale forhold	20
G - Selskabsledelse	23

ESG-regnskab

Anvendt ESG-regnskabspraksis	25
E - Miljø	25
S - Sociale forhold	26
G - Selskabsledelse	27



Introduktion

Forord fra adm. direktør	4
ESG-indsatser	5
Et datadrevet fundament for ansvarlig udvikling	6
ESG som strategisk værktøj	7
Vores vigtigste ESG-milepæle	8
Om C.W. Obel Ejendomme	9

Forord fra adm. direktør

Nærhed og ansvar i ejendomsdriften

Vi er glade for at præsentere vores første ESG-rapport, der markerer et vigtigt skridt i vores arbejde med at skabe større gennemsigtighed omkring den måde, vi ejer, driver og udvikler vores ejendomme på. Samtidig skal den bidrage til at strukturere og synliggøre vores indsats inden for miljø, sociale forhold og god selskabsledelse.

Som ejendomsselskab med en langsigtet strategi har vi altid haft fokus på ansvarlig drift, ordentlighed og gode relationer til vores beboere og lejere. Det udspringer af vores grundlæggende værdier – Ordentlighed, Ansvarlighed og Ærlighed – som ikke er nye pejlemærker, men fundamentet for den måde, vi driver forretning på. Vores forretningsmodel bygger på nærhed og tilstedeværelse – med egne viceværter og en tæt daglig kontakt med vores ejendomme og lejere. Det er netop denne nærhed, der danner grundlaget for vores ESG-arbejde.

Selvom dette er vores første ESG-rapport, afspejler den mange års dedikeret arbejde med energioptimering og vedligeholdelse af vores ejendomme. Rapporten indeholder derfor også

eksempler på initiativer, der går længere tilbage end 2025. Vi ser ESG som en løbende proces, der kræver vedvarende opmærksomhed og udvikling. Denne rapport er et udgangspunkt, hvor vi kortlægger, hvor vi står i dag, og hvor vi ønsker at bevæge os hen. Vi er bevidste om, at der er områder, hvor vi kan forbedre os, og vi vil løbende sætte nye ambitiøse mål og følge op på vores fremskridt.

Vi håber, at rapporten giver et indblik i, hvordan vi arbejder med ESG i praksis. Vores ambition er at integrere ESG i alle dele af forretningen, så vi ikke blot følger udviklingen, men aktivt driver den fremad. Vi ønsker at skabe ejendomme, der er attraktive at bo og arbejde i, har en lav miljøpåvirkning og bidrager positivt til samfundet gennem ansvarlig drift. Vi tror på, at tæt kontakt med vores lejere og en lokal tilstedeværelse er en styrke i den proces – både i dag og i fremtiden.

Tak fordi du læser med.

Jan Kristensen

Adm. direktør, C.W. Obel Ejendomme



Denne rapport markerer et vigtigt skridt mod at gøre vores ESG-indsats mere synlig og struktureret.

ESG-indsatser



Svanemærket transformation af eksisterende byggeri

Transformationen af den tidligere fabriksbygning i Aalborg til 65 svanemærkede boliger illustrerer, hvordan langsigtet kvalitet og ansvarlige løsninger kan indarbejdes i renoveringsprojekter gennem materialevalg og energieffektive tiltag.

→ Læs mere på side 19



Certificering som primær ramme for ansvarlig ejendomsdrift

Hos C.W. Obel Ejendomme er certificering af udvalgte bolig- og erhvervsjendomme en central del af bæredygtighedsstrategien. Certificeringerne synliggør vores ESG-indsats for lejere og understøtter ansvarlig drift med omtanke for miljø, økonomi og mennesker.

→ Læs mere på side 18

Biodiversitet og cirkularitet som fremtidige indsatser

Biodiversitet og cirkularitet er områder, hvor ejendomsbranchen står over for både store udfordringer og nye muligheder. Vi har derfor et øget fokus på at videreudvikle vores tilgang og styrke grundlaget for fremtidige indsatser inden for disse områder.

→ Læs mere på side 16

Øget beboertilfredshed

Gennem årlige tilfredshedsundersøgelser følger vi systematisk beboertilfredsheden i vores boliger for at sikre trivsel og kvalitet samt få værdifuld indsigt i beboernes oplevelse af boligen, ejendommen og dialogen med administrationen. I 2025 er 91 % af beboerne tilfredse eller meget tilfredse.

→ Læs mere på side 22



Et datadrevet fundament for ansvarlig udvikling

Med denne ESG-rapport etablerer vi en samlet og struktureret ramme for dataindsamling, opfølgning og rapportering inden for miljø (E), sociale forhold (S) og ledelse (G). Rapporten markerer et vigtigt skridt i retning af en mere systematisk og datadrevet tilgang til ESG og udgør fundamentet for fremadrettet, sammenlignelig rapportering.

Ejendomsbranchen er i hastig udvikling, både hvad angår regulering, markedsforventninger og kundekrav. For at sikre, at vi fortsat er en relevant og ansvarlig aktør, arbejder vi målrettet på at styrke dokumentation, datakvalitet og transparens i vores ESG-rapportering. Vores væsentlighedsvurdering og rapporteringsstruktur er udarbejdet med afsæt i kravene i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) samt i dialog med vores interessenter.

I forbindelse med udarbejdelsen af rapporten har vi haft særligt fokus på at konsolidere og videreudvikle vores datagrundlag. På flere områder – særligt inden for drifts- og energidata – har vi gennem en årrække arbejdet med valide og konsistente data. På andre områder har 2025

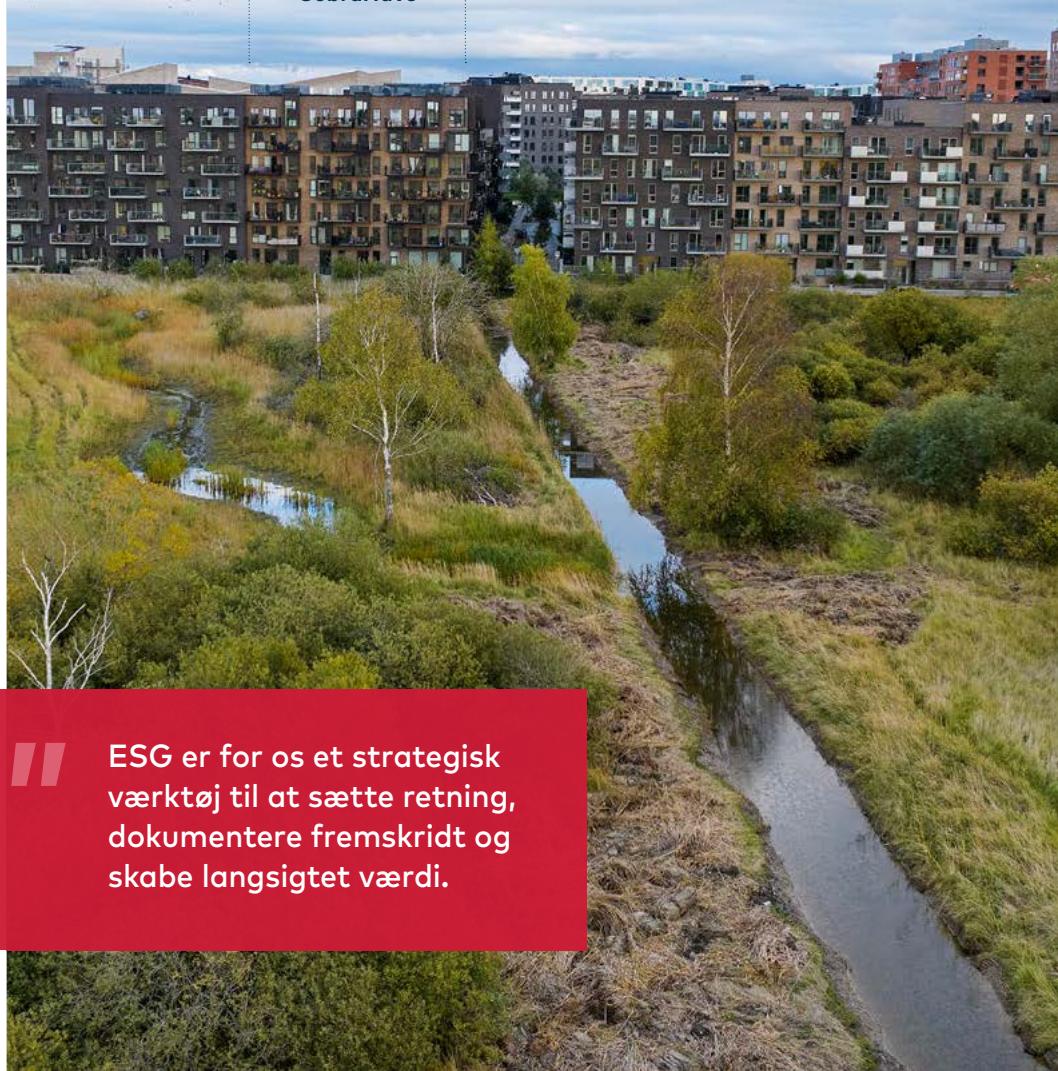
været første år med struktureret og ensartet dataindsamling. Der er etableret nye målepunkter og processer, som fremadrettet skal sikre højere datakvalitet og et stærkere beslutningsgrundlag.

Rapporten danner grundlag for en løbende, årlig evaluering af vores ESG-performance og giver os et styringsværktøj til at følge udviklingen over tid. Den understøtter vores ambition om at integrere ESG i forretningsudviklingen og skabe et solidt fundament for langsigtet værdiskabelse i en branche under forandring.

/// Mikado House er et konkret eksempel på, hvordan vi anvender valide drifts- og energidata som afsæt for systematisk ESG-rapportering. Mikado House er DGNB Guld drifts-certificeret.



CobraHave



ESG er for os et strategisk værktøj til at sætte retning, dokumentere fremskridt og skabe langsigtet værdi.

ESG som strategisk værktøj

Som et af Danmarks største ejendomsselskaber er vi bevidste om det ansvar, der følger med at eje, udvikle og drive ejendomme. Denne rapport fungerer som et strategisk værktøj, der skal hjælpe os med at sætte klare mål, dokumentere fremskridt og løbende hæve ambitionsniveauet. Vores ambition er, at ESG-arbejdet skal skabe langsigtet værdi for vores lejere, medarbejdere, samarbejdspartnere og samfundet omkring os.

Bæredygtighed og ressourceeffektivitet har længe været en del af C.W. Obel Ejendomme tilgang. Med denne rapport markerer vi begyndelsen på en mere struktureret og transparent indsats. Vi ser ESG som en dynamisk proces, hvor vi konstant udvikler os, sætter nye mål og dokumenterer resultater.

I 2027 bliver C.W. Obel Ejendomme omfattet af CSRD. Det ser vi frem til, da vi dermed i de kommende år kan sammenligne vores ESG-indsats mere direkte med vores branchekolleger. De fælles europæiske rammer for måling og rapportering skaber et nyt niveau af gennemsigtighed og sammenlignelighed, som vi byder velkommen. Det giver os et stærkere grundlag for at vurdere vores position

i markedet, lære af best practice i branchen og målrettet videreudvikle vores ESG-indsats.

For at styrke og forankre indsatsen har vi de seneste år skærpet vores ESG-fokus markant. I 2024 ansatte Obel-koncernen sin første bæredygtighedschef, og i 2025 etablerede C.W. Obel Ejendomme en ESG Manager-funktion med henblik på at styrke det strategiske fokus og sikre professionel rapportering i henhold til nye ESG-krav.

Ligeledes indledte vi i 2025 et samarbejde med Klapir, som leverer et ESG-system, der hjælper os med at indsamle og strukturere data på tværs af vores ejendomsportefølje. Det gør vi, fordi vi tror på, at valide data, åbenhed og klare standarder er afgørende for at skabe tillid, sikre sammenlignelighed og understøtte langsigtet værdiskabelse.

Vi er stolte af at tage dette første skridt, men vi er også bevidste om, at rejsen først lige er begyndt. Vores ambition er at bruge denne rapport som et dynamisk værktøj til at hæve barren for vores ESG-indsats år for år.

Vores vigtigste ESG-milepæle

Fra de første initiativer til konkrete mål frem mod 2040.

2022

88 % af vores ejendomme får **reduceret fjernvarmepris** pga. god afkøling.

Første store **solcelleanlæg** installeres på Mikado House.



2024

Bæredygtighedschef ansættes i Obel-koncernen.

Samlet solcelleproduktion i 2025: 1.852 MWh

Beboertilfredshed måles første gang på tværs af boligporteføljen.

2026

Klimarisikoanalyse gennemføres for hele porteføljen.



2030

CO₂-målsætning: **85 % reduktion** i forhold til 2023.

88 % af porteføljens **energimærker** er **B eller bedre**.

Hvor vi kommer fra

Udviklingen fra 2023-2025

Hvor vi er på vej hen



2017

Første **eldrevne bil** tages i brug i driften.

2019

Modtager energi-prisen **Den Gyldne Termostat**.



2021

Visionshuset og CWO Huset får DGNB Drift certificering som de første kontorejendomme i Aalborg.

Censorbaseret affaldsløsning implementeres.

2023

Energi- og installationschef ansættes.

Svanemærket transformati-on af Obelhus påbegyndes.



2025

ESG-politikker vedtages med skærpede CO₂-krav til nybyggeri.

ESG Manager ansættes.

DGNB Drift på Langebrogade 3 opnår **platinniveau**.

2027-2029

Biodiversitetsstrategi implementeres.

Implementering af **vand-genbrug**.

Implementering af **batteri-anlæg** stabiliserer elnet og optimerer grøn energi.

2040

Indsatsen intensiveres for at opnå **energimærke A** på hele porteføljen.

Om C.W. Obel Ejendomme

Forretningsfokus

- **Udlejning af velholdte bolig- og erhvervslejemål** med attraktiv beliggenhed
- Tilstedeværelse og investeringer i **Storkøbenhavn og Aalborg**
- Ansvarlig ejendomsdrift baseret på **høj kvalitet, god service og integreret fokus på ESG**

Økonomiske nøgletal



Lejeindtægt*
439 mio. kr.



Årets resultat*
285 mio. kr.



Soliditet*
44,8 %

Porteføljeoverblik



Porteføljeværdi*
9,8 mia. kr.

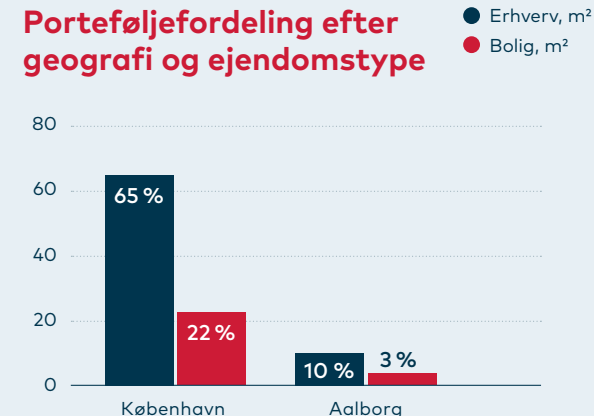


Areal
305.998 m²



Antal ejendomme
40

Porteføljefordeling efter geografi og ejendomsstype



*Tallene er inkl. pro rata konsolidering af koncernens 50 % ejerandel af Obel-LFI Ejendomme A/S

Virksomhedsprofil og portefølje

C.W. Obel Ejendomme er en betydningsfuld aktør på det danske ejendomsmarked med en stærk tilstedeværelse i både København og Aalborg. Vi er et langsigtet dansk ejendomsselskab med rødder helt tilbage til 1787. Gennem generationer har vi opbygget en ejendomsportefølje baseret på kontinuitet, kvalitet og ansvarlig ejendomsdrift.

Ejendomsporteføljen omfatter 305.998 m², fordelt på 40 ejendomme inden for bolig- og erhvervslejemål. Porteføljen er kendetegnet ved en lang-

sigtet investeringsstrategi samt en aktiv tilgang til drift, udvikling og værdiskabelse.

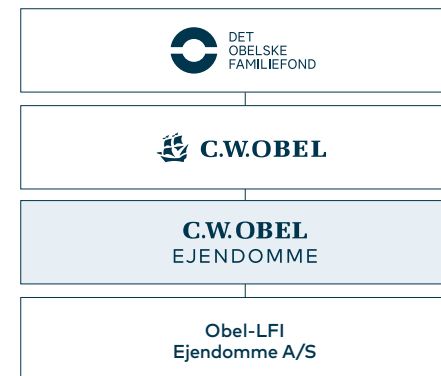
Den samlede ejendomsportefølje udgør 9,8 mia. kr. hvoraf 2,2 mia. kr. er koncernens andel af ejendomsporteføljen i Obel-LFI Ejendomme, der ejes 50:50 med Lundbeckfonden Invest og udgør en integreret del af selskabets investeringsstruktur.

Vores fokus er primært rettet mod erhvervslejemål og moderne boliger, hvor kvalitet, ansvarlighed og hensyn til bæredygtighed er centrale elementer i forvaltningen af ejendommene.

Koncernfællesskab og værdier

Vi er en del af en større fortælling og et stærkt koncernfællesskab med investeringsselskabet C.W. Obel Holding og Det Obelske Familiefond. Vores virksomhed bygger på værdierne Ordentlighed, Ansvarlighed og Ærlighed, som er dybt forankret i hele organisationen. Siden slutningen af 1990'erne har vi været et 100 % selvstændigt ejet datterselskab med fokus på langsigtede investeringer i ejendomme, som vi selv ejer, driver og administrerer. Vi ønsker at skabe værdi for vores lejere gennem ansvarlig ejendomsdrift, god byudvikling og et stærkt fokus på ESG.

Koncernstruktur for C.W. Obel Ejendomme



ObelHus vinder Årets Byggeri 2025 i kategorien Bolig. Prisen tildeles årets mest betydningsfulde byggeprojekter i Danmark – udvalgt for deres samfundsmæssige og byggefaglige værdi.

ESG-beretning

Vores strategiske arbejde med ESG	11
E - Miljø	12
S - Sociale forhold	20
G - Selskabsledelse	23

Vores strategiske arbejde med ESG

Bæredygtighed er en integreret del af vores forretningsstrategi og vores måde at drive ejendomme på. Vores ESG-arbejde tager afsæt i de områder, hvor vi har størst mulighed for at skabe værdi.

Vi arbejder struktureret med miljø (E) gennem reduktion af energi og ressourceforbrug samt langsigtede klimatiltag. Sociale forhold (S) adresseres gennem fokus på trivsel, dialog og trygge rammer for både lejere og medarbejdere. Inden for governance (G) prioriterer vi ansvarlig ledelse, transparens og klare processer, der understøtter en robust og langsigtet drift.

Vores strategiske ESG-indsats danner rammen for både konkrete tiltag, fokusområder og løbende opfølgning inden for E, S og G.

E - MILJØ



El-, varme- og vandforbrug

Vi reducerer el-, vand- og varmekonsumet med intelligent lysstyring, konstant overvågning og vandbesparende tiltag.



Affaldshåndtering

Vi styrker affaldshåndteringen med korrekt sortering, bedre logistik og færre tømninger.



Energimærker

Vi arbejder målrettet for at løfte alle energimærker i vores ejendomsportefølje til minimum B.

S - SOCIALE FORHOLD



Beboertilfredshed

Vi arbejder systematisk med beboertilfredshed gennem årlige målinger og løbende dialog.



Ansvarlig leverandørkontakt

Vi stiller klare krav til ordentlige arbejdsforhold og ansvarlighed hos leverandører.



Medarbejdertilfredshed

Vi styrker arbejdsmiljø og engagement gennem årlige trivselsmålinger og opfølgning.

G - SELSKABSLEDELSE



ESG-politik

Forretningen drives med integritet, ansvarlighed og respekt for lovgivning og interesser.



Code of Conduct

Fælles retningslinjer for ansvarlig adfærd for ledelse, medarbejdere og samarbejdspartnere.



Whistleblower-ordning

En fortrolig ordning er under etablering, der muliggør indberetning af alvorlige forhold uden risiko for repressalier.

E - MILJØ

Miljø og klima i drift og udvikling

Hos C.W. Obel Ejendomme ser vi miljø- og klimahensyn som en naturlig del af vores ansvar. Vores ejendomme skal ikke blot være funktionelle og æstetiske – de skal også drives og udvikles med omtanke for ressourcer, klima og kommende generationer. Derfor arbejder vi langsigtet for at reducere vores miljømæssige aftryk og skabe en ejendomsportefølje, der er både energieffektiv, moderne og fremtidssikret.

Vores overordnede ambition er at bidrage til reduktion af ejendomsbranchens CO₂-udledninger og integrere klimahensyn i hele værdikæden – fra drift og vedligehold til investering og udvikling. Frem mod 2030 har vi sat konkrete mål for at nedbringe energiforbruget og forbedre energimærkerne til at være minimum energimærke B på en lang række af vores ejendomme¹. Dette gøres blandt andet via modernisering af tekniske installationer, forbedring af klimaskærm og optimeret styring.

¹ Ejendomme med fredningsstatus omfattes ikke.

CobraHave: Moderne ejendom i Ørestad Syd med fokus på energieffektivitet og tekniske løsninger, herunder solceller på taget, der bidrager til ansvarlig ejendomsdrift.



Vores fokus i arbejdet med miljø



El-, varme- og vandforbrug

- Vi reducerer elforbruget med intelligent lysstyring, solcelleanlæg og løbende indregulering af ventilationsanlæg.
- Vi nedbringer varmekonsumet og sikrer god afkøling af fjernvarmen gennem konstant overvågning og finjustering af installationer.
- Vi reducerer vandforbruget ved installation af vandbesparende armaturer og cisterner samt fortsat optimering af driften.



Affaldshåndtering

- Vi styrker affaldshåndteringen med korrekt sortering og klare rammer for affaldsfraktioner, anvender sensorteknologi og optimerer logistik for at reducere tømninger og transportrelaterede udledninger.



Energimærker

- Vi arbejder målrettet for at løfte energimærkerne i vores ejendomsportefølje til minimum B og anvender digitale værktøjer og energiovervågning som beslutningsgrundlag for prioritering af energiforbedrende tiltag.

E - MILJØ

Arbejdet understøttes af et nyt energiovervågningssystem, som samler og analyserer forbrugsdata på tværs af porteføljen. Systemet muliggør løbende overvågning, benchmarking og identificering af afvigelser og anvender avanceret data-analyse og kunstig intelligens til at pege på optimeringspotentialer. Det fungerer som et centralt værktøj i både den daglige drift og den strategiske prioritering af energiforbedrende tiltag.

Gennem planlagte energirenoveringer forventes en reduktion på 5 % af det samlede energiforbrug inden 2030. Nye digitale værktøjer og den styrkede, datadrevne energistyring vurderes at øge dette reduktionspotentiale yderligere ved at identificere supplerende optimeringsmuligheder og sikre en mere effektiv drift.

Ud over energieffektivisering arbejder vi målrettet med at reducere varme- og vandforbrug samt at styrke en ansvarlig affaldshåndtering på tværs af porteføljen. Disse indsatsområder er en integreret del af vores samlede miljøstrategi og understøtter ambitionen om en mere ressourceeffektiv og klimabevidst drift.

Reduktion af varme- og vandforbrug sker gennem effektiv varmestyring, korrekt indstilling af installationer og installation af vandbesparende armaturer. Et særligt fokusområde er at sikre god afkøling af fjernvarmen, så bygningerne udnytter energien optimalt og bidrager til en stabil og effektiv drift af fjernvarmenettet.

Inden for affald arbejder vi systematisk med korrekt sortering, sensorteknologi og optimeret logistik for at øge genanvendelsesgraden og reducere transportrelaterede udledninger. Dialog og samarbejde med vores lejere er en central del af indsatsen, da adfærdsændringer og fælles bevidsthed er afgørende for at realisere potentialet i disse tiltag. Affaldet behandles i overensstemmelse med affaldshierarkiet, hvor forebyggelse og genbrug prioriteres højest, efterfulgt af materialegenanvendelse og energiodnyttelse, mens bortskaffelse anvendes som sidste udvej.

Samlet set arbejder C.W. Obel Ejendomme systematisk for at reducere energiforbrug, ressourceanvendelse og CO₂-udledning i vores ejendomsportefølje. Omregnet til CO₂ svarer dette til en potentiel reduktion på op mod 85 % frem mod 2030 sammenlignet med 2023-niveauet. Den forventede CO₂-reduktion afhænger i væsentlig grad af udviklingen i emissionsfaktorerne for el og fjernvarme, som ligger uden for virksomhedens direkte kontrol.

Derfor arbejder vi på at fremtidssikre vores ejendomme til fremtidens fjernvarme og undersøger løbende mulighederne inden for blandt andet batteriteknologi med henblik på at understøtte en bedre balancering af elnettet.



Effektiv varmestyring i praksis

Vi arbejder målrettet med optimering af varmeinstallationer gennem løbende overvågning, finjustering og samarbejde. Indsatserne bidrager til reduceret varmekonsum, bedre afkøling og et lavere klimaaftryk i driften af vores ejendomme.

E - MILJØ

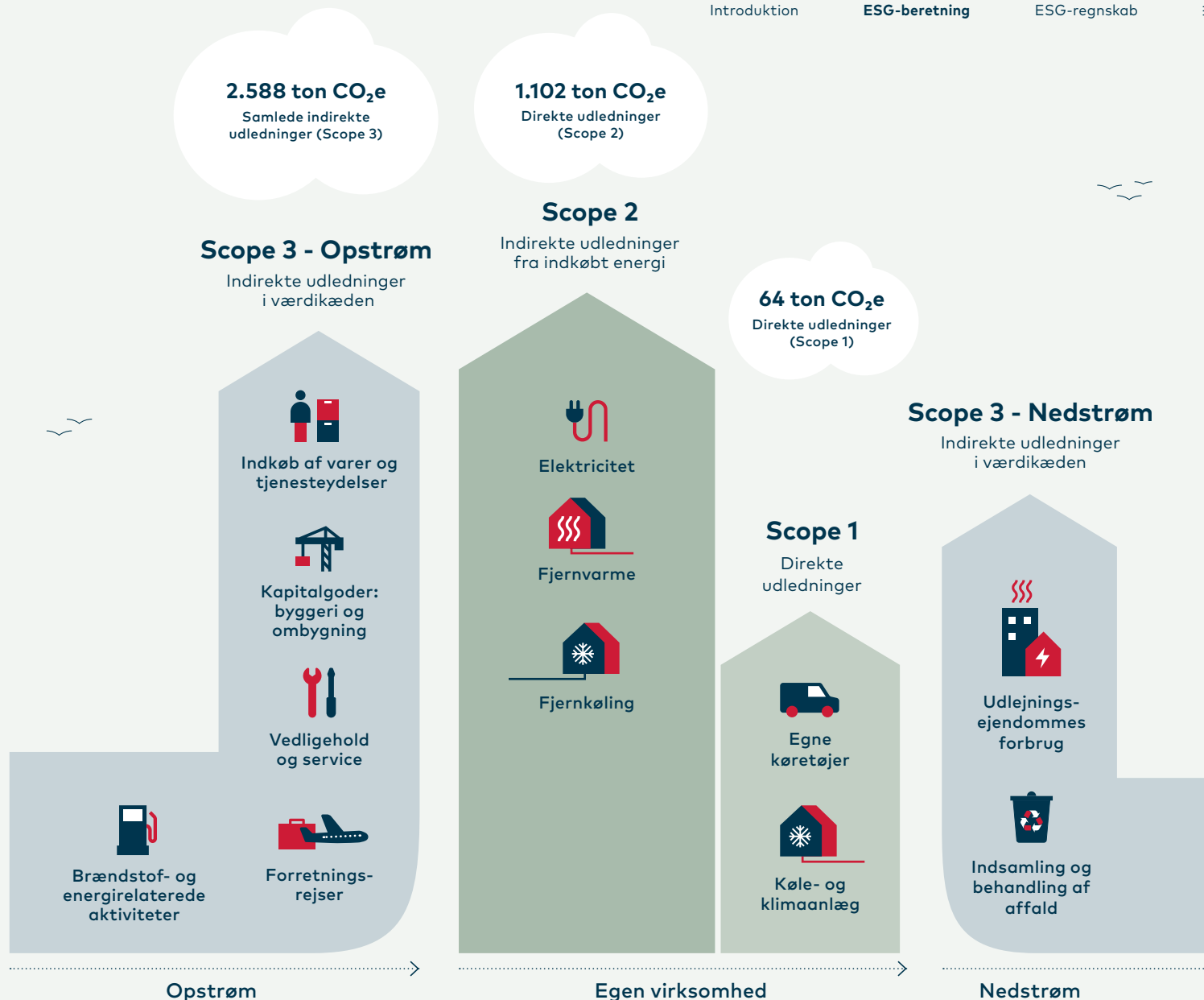
Klimaregnskab for 2025

Klimaregnskabet for 2025 giver et samlet overblik over C.W. Obel Ejendommens klimaaftryk på tværs af egne aktiviteter og værdikæden. Opgørelsen omfatter udledninger fra scope 1, 2 og 3 og dækker både energiforbrug, drift, byggeri samt lejerrelaterede udledninger.

Drivhusgasudledningerne opgøres i overensstemmelse med GHG Protocol og er opdelt efter graden af operationel kontrol og værdikædetilknytning.

Scope 1 dækker direkte udledninger fra egne aktiviteter, herunder brændstofforbrug fra køretøjer samt lækage af kølemidler. Scope 2 omfatter indirekte udledninger fra indkøbt energi til drift af ejendomme under operationel kontrol, herunder el, fjernvarme og fjernkøling. Scope 3 omfatter øvrige indirekte udledninger i værdikæden, herunder indkøb af varer og tjenesteydelser, kapitalgoder, forretningsrejser samt lejerrelaterede udledninger fra elforbrug og affald.

Samlet set anvender C.W. Obel Ejendomme en kombination af aktivitets- og udgiftsbaserede metoder med henblik på at sikre en retvisende og gradvist mere præcis opgørelse af virksomhedens samlede klimaaftryk.



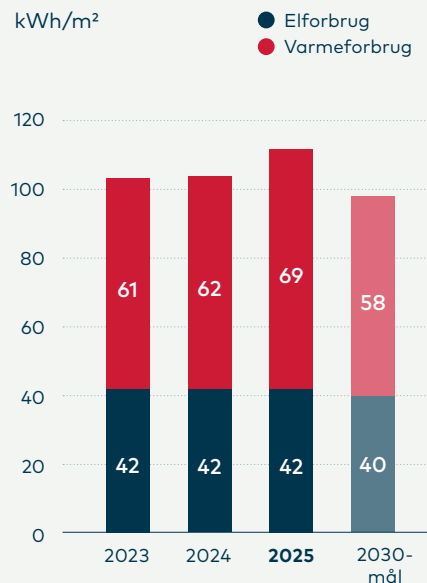
E - MILJØ

Miljødata for ejendoms- porteføljen

Nøgletallene giver et samlet billede af udviklingen i ejendomsporteføljens energi- og ressourceforbrug. Opgørelserne omfatter el- og varmekonsum, energimærkefordeling samt affaldshåndtering på ejendommene.

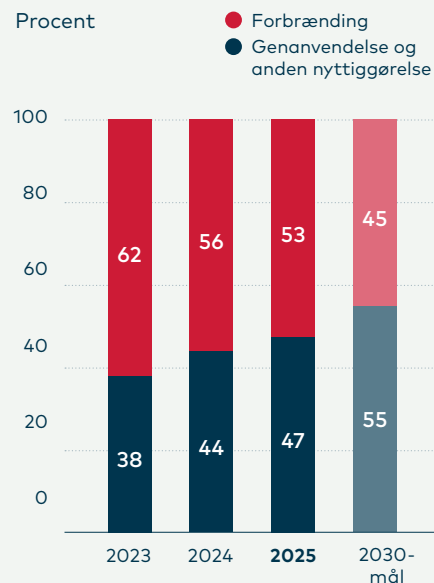
Dataene bidrager til forståelsen af ejendommens ressourceforbrug og energieffektivitet og anvendes som grundlag for opfølgning, prioritering og fremtidige indsatser.

El- og varmekonsum



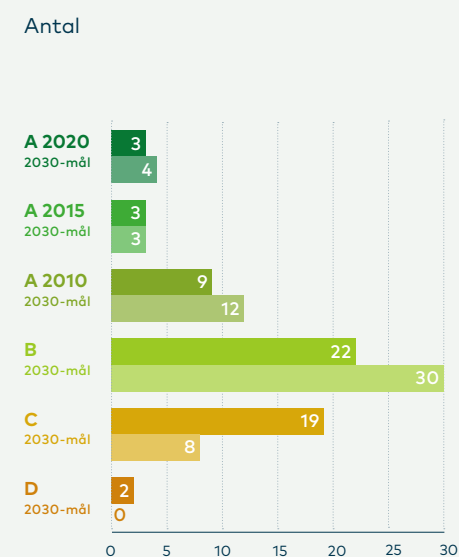
Figuren illustrerer udviklingen i ejendomsporteføljens el- og varmekonsum målt i kWh pr. m². Opgørelsen anvendes til at følge udviklingen i energiforbruget over tid. Vandforbrug og øvrige forbrugstyper er ikke omregnet.

Affaldsfordeling og genanvendelsesgrad



Figuren viser fordelingen af affaldsfraktioner samt den samlede genanvendelsesgrad i ejendomsporteføljen. Der indsamles i alt 15 affaldsfraktioner, som håndteres i overensstemmelse med affaldshierarkiet. Målsætningen er at øge genanvendelsesgraden til over 50 % frem mod 2030 i samarbejde med lejerne.

Fordeling af energimærker



Figuren giver et overblik over fordelingen af energimærker i ejendomsporteføljen i 2025 samt den forventede fordeling i 2030. Den løbende indsats for energioptimering afspejles i den forventede forbedring af energimærkefordelingen frem mod 2030.

Fremtidige indsatsområder

Som en del af vores strategiske ESG-arbejde ser vi cirkularitet og biodiversitet som centrale fokusområder, som vi fremadrettet ønsker at styrke. Det er områder, hvor ejendomsbranchen har et betydeligt potentiale for at reducere miljøpåvirkning og bidrage positivt til omgivelserne. Begge indsatsområder kræver langsigtede løsninger, tværfagligt samarbejde og løbende udvikling af metoder, data og processer. I 2025 har vi taget de første skridt mod en mere systematisk tilgang, og i de kommende år vil vi have fokus på at opbygge det nødvendige datagrundlag og de processer, der gør det muligt at omsætte ambitioner til konkrete indsatser.

Øget cirkularitet i kontorlejemål

Indretning og ombygning af kontorlejemål i forbindelse med lejerskifte medfører ofte et betydeligt materialeforbrug og store mængder byggeaffald. Traditionelt er mange byggematerialer sammensatte og vanskelige at adskille, hvilket begrænser mulighederne for genbrug og genanvendelse. Denne praksis udfordrer ambitionen om at reducere affald og fremme cirkulære løsninger.

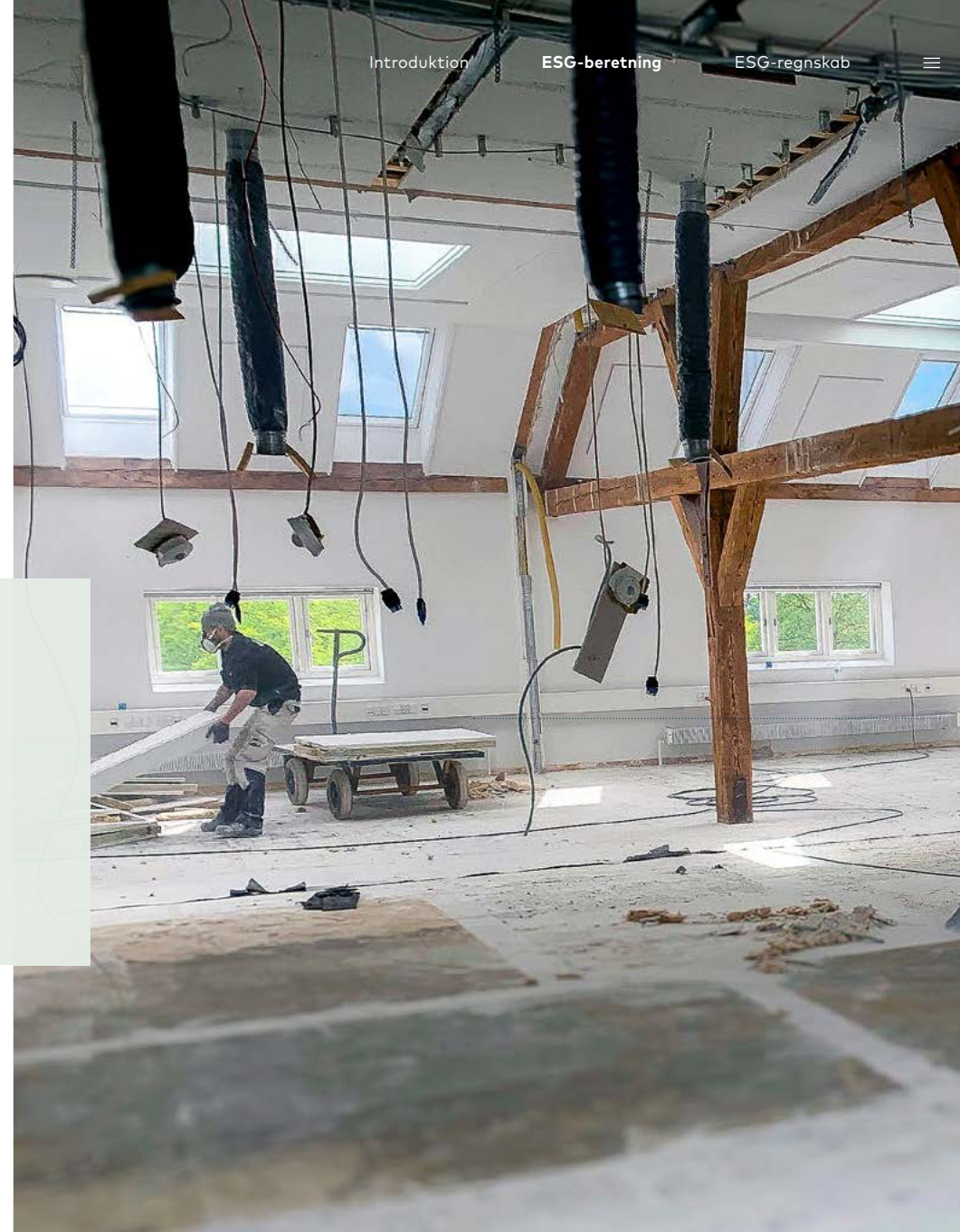
For at imødegå denne udfordring etablerede vi i 2025 en intern arbejdsgruppe bestående af projektledere og en ekstern rådgiver. Formålet

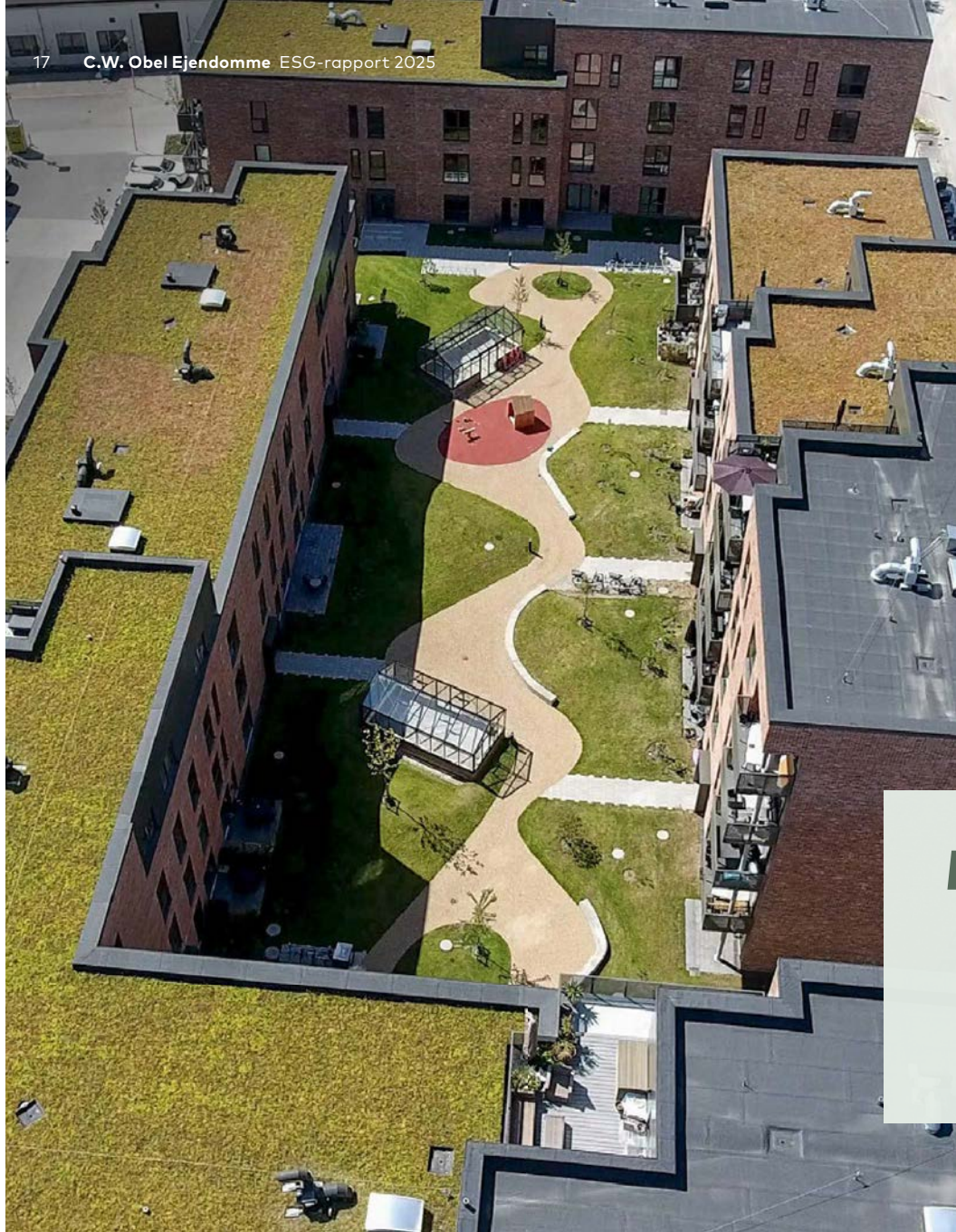
er at udvikle løsninger, der understøtter en mere cirkulær indretning af kontorlejemål, herunder valg af materialer og konstruktioner, der kan demonteres, opbevares og genbruges ved fremtidige ombygninger.

Vores ambition er blandt andet:

- at sikre, at mindst 60 % af indbyggede materialer genbruges ved ombygninger
- at udvikle løsninger, der muliggør demontering og genanvendelse af skillevægge og andre bygningskomponenter
- at etablere standarder og processer, der understøtter cirkulær indretning
- at involvere entreprenører aktivt i udvikling og implementering af cirkulære løsninger

Med egen driftsorganisation har vi gode forudsætninger for at implementere og følge op på nye arbejdsgange og sikre, at cirkularitet bliver en integreret del af vores måde at renovere og udvikle ejendomme på.





Biodiversitet i byudvikling og ejendomsdrift

Biodiversitet er et stigende fokusområde i vores arbejde med ansvarlig ejendomsudvikling. Vi ønsker at bidrage til levende byrum, hvor bygninger, mennesker og natur sameksisterer i balance. Det gælder både i forbindelse med nybyggeri, renoveringer og i den løbende drift af vores ejendomme.

På vores ejendomme arbejder vi med synlige, grønne initiativer, der styrker den lokale biodiversitet og samtidig øger opmærksomheden blandt lejere og brugere. Det kan eksempelvis være grønne tage, insektvenlig beplantning og byrum, der inviterer naturen tættere på og skaber værdi i hverdagen.

Samtidig er vi bevidste om, at byggeriets største påvirkning på biodiversitet ofte ligger uden for

selve byggepladsen – blandt andet gennem materialevalg og forsyningskæder. Derfor følger vi udviklingen af metoder til at måle og dokumentere byggeriets samlede biodiversitetspåvirkning. Et bedre datagrundlag er afgørende for at kunne opstille ambitiøse mål og træffe mere oplyste valg i fremtidige projekter.

I de kommende år vil vi arbejde hen imod at udvikle interne metoder til at vurdere og kategorisere materials biodiversitetspåvirkning. Målet er på sigt at kunne opstille grænseværdier og stille tydeligere krav til leverandører som led i vores ambition om at respektere de planetære grænser – både for klima og biodiversitet.

Et komplekst, men vigtigt indsatsområde

Biodiversitet og cirkularitet er begge områder, der er forbundet med betydelig kompleksitet. For biodiversitet mangler der fortsat standardiserede målemetoder og valide data, hvilket gør sammenligninger og prioriteringer vanskelige. Samtidig kan der opstå spændinger mellem biodiversitets-hensyn og andre væsentlige forhold som energieffektivitet, økonomi og funktionalitet.

På trods af disse udfordringer ser vi det som vores ansvar at arbejde målrettet med begge indsatsområder. For os handler det om at tage ansvar i en kompleks virkelighed og bidrage til løsninger, der på sigt kan integrere cirkularitet og biodiversitet som naturlige elementer i ejendomsudvikling og -drift.

Hos C.W. Obel Ejendomme er biodiversitet en integreret del af ansvarlig ejendomsudvikling og et bevidst valg, der bygger på dokumentation og oplyste beslutninger.

KONKRETE ESG-INDSATSER

Certificering af vores ejendomme

Certificering af udvalgte bolig- og erhvervsejendomme er en del af vores bæredygtighedsstrategi. Certificeringerne dokumenterer, at ejendommene drives med omtanke for miljø, økonomi og mennesker og giver lejere og investorer et tydeligt billede af vores tilgang til ansvarlig ejendomsdrift.

C.W. Obel Ejendomme varetager selv drift og optimering af ejendommene, hvilket sikrer høj kundeservice og et stærkt tilhørsforhold til byggerierne. Certificeringerne understøtter denne tilgang og fungerer som et systematisk værktøj til at sætte mål for forbedringer inden for energiforbrug, materialevalg og tekniske løsninger samt gøre indsatserne synlige for vores lejere. ESG efterspørges i stigende grad af lejere og bidrager til at styrke både relationer og konkurrencekraft.

DGNB-certificering

DGNB er vores primære certificeringsordning, som vi anvender både ved nybyggeri og bygninger i drift. DGNB Drift er særligt relevant for flerbrugerkontorejendomme, hvor fællesfaciliteter og driftsprocesser kan optimeres med henblik på at skabe attraktive ejendomme for en bred målgruppe.

Ambitionen er som minimum at opnå GULD ved

DGNB-certificeringer. Senest er der opnået PLATIN på kontorejendommen Langebrogade 3 i København. Det er en helt unik præstation, som vi er meget stolte af. For at opretholde gyldigheden kræver DGNB Drift re-certificering hvert tredje år, hvilket stiller krav til driften i perioden herimellem.

Svanemærket

Vi arbejder også med Svanemærket, som bolig-ejendommen ObelHus i Aalborg er certificeret efter. Projektet er et transformationsprojekt, hvor en tidligere fabriksbygning blev omdannet til 65 moderne boliger.

Svanemærket adskiller sig fra DGNB ved at have særligt fokus på indeklimate og materialevalg. Certificeringen stiller strenge krav til begrænsning af problematiske kemikalier. Dette giver en ekstra sikkerhed for beboerne ved at reducere risikoen for skadelig kemi og dermed bidrage til et sundt indeklima.

Svanemærket er særligt relevant for boligudlejning, hvor trivsel, indeklima og materialekvalitet er centrale elementer. Samtidig er mærket velkendt blandt forbrugere, hvilket styrker tilliden til ejendommens miljøprofil.



Ved udgangen af 2025 omfatter porteføljen seks kontorejendomme med DGNB Driftcertificering, én DGNB-certificeret boligejendom og én Svanemærket boligejendom.

KONKRETE ESG-INDSATSER

ObelHus: Jyllands første svanemærkede renoveringsprojekt

ObelHus i Aalborg er et eksempel på, hvordan C.W. Obel Ejendomme arbejder med bæredygtig transformation af eksisterende bygninger. Den tidligere fabrik på Strandvejen 14, opført i 1938 og senest anvendt af Aalborg Universitet, er omdannet til 65 moderne boliger og certificeret med Svanemærket som den første bygningsrenovering i Jylland.

Projektet illustrerer vores ambition om at bevare og videreudvikle eksisterende bygningsmasse frem for nedrivning. Den oprindelige betonkonstruktion er bevaret, hvilket har reduceret ressourceforbrug og klimaaftryk sammenlignet med nybyggeri. Samtidig er bygningens arkitektoniske karakter og industrielle udtryk videreført i facaden og i de færdige boliger.

Svanemærket stiller skrappe krav til blandt andet energiforbrug, materialevalg og indeklime. I ObelHus er der anvendt materialer med dokumenteret lav miljø- og sundhedspåvirkning, herunder isolering af genbrugsglas og facader uden skadelige

biocider. Ejendommen er desuden udstyret med ventilation med varmegenvinding, som bidrager til lavere energiforbrug og et sundt indeklime for beboerne.

ObelHus viser, hvordan bæredygtighed kan integreres i renoveringsprojekter gennem ansvarlige materialevalg, energieffektive løsninger og respekt for eksisterende bygninger. Projektet understøtter vores strategiske fokus på energieffektiv drift, ressourceoptimering og høj kvalitet i boligerne med fokus på miljøet og komfort for vores beboere.

Nøgletal for ObelHus renoveringsprojekt:

Fysisk omfang:	6.300 m ²
Boliger:	65
Certificering:	Svanemærket (renovering)
Opført:	1938
Energimærke:	Fra C til A2010

” Svanemærke-certificeringen af ObelHus dokumenterer, at energieffektivitet, ansvarlige materialevalg og godt indeklime kan forenes i transformationsprojekter.

S - SOCIALE FORHOLD

Mennesker i centrum

Mennesker er kernen i meget af det vi gør. Vi tror på, at de rigtige rammer skabes i tæt samspil med mennesker – både dem, der bor og arbejder i vores ejendomme, og dem, der er med til at drive dem. For os handler socialt ansvar om at skabe trygge, sunde og inkluderende relationer, og vi tror på, at lokal tilstedeværelse og tæt kontakt med vores lejere er afgørende for at fremme trivsel og skabe langsigtet værdi.

Vi arbejder aktivt for at sikre et godt samarbejde med vores lejere, leverandører og samarbejdspartnere. Internt prioriterer vi et sundt og udviklende arbejdsmiljø for vores medarbejdere, hvor faglig sparring og et stærkt kollegialt fællesskab er drivkraften. Vores ambition er at være en ansvarlig aktør, der bidrager positivt til samfundet – både gennem vores ejendomsdrift og vores investeringer.

Som datterselskab til C.W. Obel Holding er vi tæt knyttet til Det Obelske Familiefond, og vores økonomiske overskud bidrager til fondens støtte af almennyttige formål. Fondet arbejder strategisk med at fremme samtidskunst og klassisk musik, sociale indsatser for børn og unge, samt kulturelle og sociale fyrtårne i Nordjylland. På den måde er

Vores fokus i arbejdet med sociale forhold



Dialog og beboertilfredshed

Vi prioriterer tæt dialog og høj tilgængelighed i relationen til vores lejere. Gennem løbende samarbejde arbejder vi målrettet med at forbedre service, indeklima og daglige rammer, så vores ejendomme understøtter både trivsel og forretningsmæssig udvikling. Lejer-tilfredsheden følges årligt gennem en beboertilfredshedsundersøgelse, hvor feedback anvendes aktivt som grundlag for konkrete forbedringer.



Medarbejdertilfredshed

Vi gennemfører årligt medarbejdertilfredshedsundersøgelser, som giver indsigt i trivsel, engagement og arbejdsmiljø. Resultaterne anvendes aktivt til at styrke den interne kultur og sikre gode rammer for både faglig og personlig udvikling.



Ansvarlig leverandørdialog

Vi arbejder aktivt for at sikre, at vores leverandører og samarbejdspartnere lever op til vores standarder for ordentlige arbejdsforhold. Gennemsigthed og løbende dialog prioriteres som fundament for et tillidsfuldt og langsigtet samarbejde.



S - SOCIALE FORHOLD

vores sociale ansvar ikke kun forankret i vores daglige drift – for vores lejere og medarbejdere – men også i den bredere samfundsmæssige kontekst, vi er en del af.

Med fokus på trivsel, kultur og udvikling

Medarbejdertilfredshed er en vigtig forudsætning for vores evne til at skabe langsigtet værdi og drive en ansvarlig forretning. Vi prioriterer et sundt, trygt og udviklende arbejdsmiljø, hvor faglighed, samarbejde og trivsel går hånd i hånd. Vi udfører regelmæssige medarbejdertilfredshedsmålinger, som gennemføres via PeopleXact fra Rambøll. Undersøgelserne giver os mulighed for at benchmarke os mod branchen og følge vores udvikling over tid.

Der er særligt fokus på to grundelementer: engagement og handlekraft. Engagement dækker medarbejdernes lyst og vilje til at investere energi i fælles mål og tage ansvar for helheden, mens handlekraft handler om evnen til at omsætte intentioner til handling og løse opgaver i praksis.

I den seneste måling opnåede vi en score på 89 ud af 100 for engagement, hvilket ligger over Rambølls benchmark. For handlekraft opnåede vi en score på 69 ud af 100, hvilket er på niveau med benchmark. Derudover viser undersøgelsen en høj grad af tilfredshed, oplevet indflydelse samt en god balance mellem arbejde og fritid.

**89**

i Engagement-score

69

i Handlekraft-score



Vi prioriterer et sundt og udviklende arbejdsmiljø for vores medarbejdere, hvor faglig sparring og et stærkt kollegialt fællesskab er centrale drivkræfter.

KONKRETE ESG-INDSATSER

Øget beboertilfredshed

Siden 2024 har vi gennemført en årlig beboertilfredshedsundersøgelse for systematisk at følge trivsel og kvalitet i vores boliger. Undersøgelsen giver os værdifuld indsigt i beboernes oplevelse af hverdagen og danner grundlag for løbende forbedringer i dialog med beboerne.

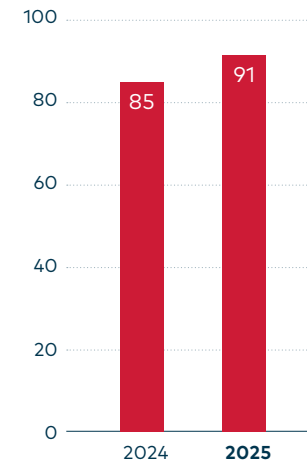
Undersøgelsen i 2025 viser, at 91 % af beboerne er tilfredse eller meget tilfredse med deres bolig, en stigning fra 85 % året før. Derudover oplever 92 %, at de modtager de nødvendige informationer fra boligadministrationen, og 92 % er tilfredse med viceværten og oplever en god dialog. Samlet set er i gennemsnit 78 % tilfredse med ejendommen, faciliteterne, området og naboskabet.

For os handler socialt ansvar også om at understøtte fællesskab og trivsel i de ejendomme, vi driver. Vi arbejder aktivt for at skabe rammer for beboerarrangementer og lokale initiativer, og afholder løbende konkurrencer og sæsonbetonede initiativer for vores beboere. I forbindelse med højtider prioriterer vi også stemningsskabende tiltag som julebelysning, der bidrager til trygge og hyggelige rammer. Gennem disse initiativer ønsker vi at styrke relationerne mellem beboerne og skabe levende ejendomme med plads til fællesskab.

Samlet set understøtter disse initiativer vores ESG-indsats ved både at sikre velfungerende boliger og ved aktivt at fremme trivsel, dialog og fællesskab blandt vores beboere, hvor feedback og engagement indgår som en central del af vores løbende udvikling.

Beboertilfredshed

Procent



ObelHus: Svanemærket ejendom i Aalborg med fælles tagterrasse, som bidrager til at styrke beboerfællesskabet.

G - SELSKABSLEDELSE

Fundamentet for ESG

God governance er afgørende for, at ESG ikke blot er en ambition, men en integreret del af vores forretning. Derfor har vi etableret en governance-struktur, der forankrer ansvar og beslutningskraft gennem klare roller og processer.

Vores arbejde bygger på et solidt fundament af politikker og retningslinjer. Vi har en Code of Conduct, der fastlægger principper for ansvarlig adfærd for os selv og leverandører, samt en ESG-politik, som sikrer, at bæredygtighed indgår i alle væsentlige beslutninger – fra nybyggeri og renoveringer til valg af leverandører. Disse politikker er med til at skabe en ensartet tilgang på tværs af forretningen. I 2026 vil vi videreudvikle disse politikker for at styrke vores rammer og imødekomme nye krav.

Vi har etableret en ESG-styregruppe, der mødes månedligt for at følge op på fremdrift, prioritere indsatser og sikre, at ESG er integreret i forretningen. Gruppen består af nøglepersoner fra ledelsen og relevante fagområder, hvilket sikrer bred forankring.

I Obel-koncernen sætter en Bæredygtighedschef den overordnede retning for ESG-arbejdet. Hos C.W. Obel Ejendomme er der en dedikeret

ESG Manager, der omsætter strategien til konkrete handlinger og driver den daglige implementering. Derudover er der specialiserede roller med fokus på specifikke områder, som fx energireduktion og indeklima.

Denne struktur gør det muligt for os at arbejde systematisk og målrettet. Med klare roller, et fast mødeforum og klare politikker har vi skabt et governance-fundament, der understøtter både fremdrift og gennemsigtighed – og sikrer, at vores ESG-ambitioner bliver til virkelighed.

C.W.OBEL EJENDOMME

Bestyrelse

Direktion

ESG-styregruppe

- CEO
- Teknisk direktør
- CFO
- Bæredygtighedschef

Introduktion

ESG-beretning

ESG-regnskab



Vores fokus i arbejdet med selskabsledelse



ESG-politik

Vi driver forretningen med integritet, ansvarlighed og respekt for gældende lovgivning og interessenter.



Code of Conduct

Vores Code of Conduct fastlægger retningslinjer for ansvarlig adfærd for ledelse, medarbejdere og samarbejdspartnere.



Whistleblowerordning

En fortrolig whistleblowerordning er under etablering, som giver mulighed for at indberette alvorlige forhold uden risiko for represalier.



ESG-regnskab

Anvendt ESG-regnskabspraksis	25
E - Miljø	25
S - Sociale forhold	26
G - Selskabsledelse	27

Anvendt ESG-regnskabspraksis

2025 er første år, hvor C.W. Obel Ejendomme systematisk har defineret, indsamlet og opgjort ESG-nøgletal på tværs af organisationen. Året udgør dermed udgangspunktet for den fremadrettet sammenlignelig rapportering.

ESG-rapporteringen er udarbejdet med fokus på væsentlige miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold og omfatter data for koncernens egne aktiviteter samt udvalgte forhold i værdikæden, hvor det er relevant og datamæssigt muligt. Opgørelsen baserer sig primært på interne registreringer, leverandørdata og eksterne målinger.

Hvor fuldstændige data endnu ikke har været tilgængelige, er der anvendt kvalificerede skøn og estimater. Metoder, afgrænsninger og forudsætninger er anvendt konsistent for at sikre transparens og mulighed for fremadrettet sammenligning. Datagrundlag og processer vil løbende blive videreudviklet i takt med øget datamodenhed og skærpede rapporteringskrav.

Tallene er inkl. pro rata konsolidering af koncernens 50 % ejerandel af Obel-LFI Ejendomme A/S.

E - MILJØ

	Enhed	2025
Ejendomsporteføljens bygningsarealer		
Bygningsarealer i Danmark*	m²	305.998
Nybyggeri	m²	0
Tilbygninger m.v	m²	0
Nedrivning	m²	752
Ejendomsporteføljens anvendelser*		
Boligarealer	%	27
Erhvervsarealer	%	73
Ejendomsporteføljens relative forbrug		
Energi	kWh / m²	111
Elektricitet (fra forsyningsnettet)	kWh / m²	42
Varme	kWh / m²	69
Affald	kg/ m²	3
Ejendomsporteføljens energimærkning*		
Energimærker (bogført værdi)	mio. kr.	9.585
Energimærke A2020	%	9
Energimærke A2015	%	11
Energimærke A2010	%	23
Energimærke B	%	32
Energimærke C	%	19
Energimærke D	%	5
Energimærke E	%	0
Energimærke F	%	0
Energimærke G	%	0
Manglende energimærkning	m²	0
Uden energimærkningspligt	m²	868

E - MILJØ

	Enhed	2025
Supplerende miljønøgletal		
Samlet solcelleproduktion	MWh	1.852
Klimaregnskab		
Scope 1	ton CO ₂ e	64
Scope 2 (lokationsbaseret)	ton CO ₂ e	1.102
Scope 3	ton CO ₂ e	2.588
Total Scope 1, 2 og 3 emmissioner	ton CO ₂ e	3.754

S - SOCIALE FORHOLD

	Enhed	2025
Lejertilfredshed		
Boliglejerers tilfredshed	%	91
Adspurgte lejere	stk.	1.538
Svarprocent	%	52
Erhvervslejerers tilfredshed		
Erhvervslejerers tilfredshed	-	-
Adspurgte lejere	stk.	28
Svarprocent	%	86
Lejemål		
Boliglejemål	stk.	1.059
Husleje- og ankenævnssager pr. boliglejemål	%	0
Fremsendte ophævelser pr. boliglejemål	%	0
Inkassosager pr. boliglejemål	%	4
Erhvervslejemål		
Erhvervslejemål	stk.	286
Medarbejdersammensætning		
Medarbejdere	Antal	45
Fuldtidsmedarbejdere	Antal	35
Deltidsmedarbejdere	Antal	10
Fuldtidsarbejdsstyrke	FTE	43
Diversitet		
Aldersfordeling: < 30 år	%	9
Aldersfordeling: 30-49 år	%	24
Aldersfordeling: > 49 år	%	67
Kønsdiversitet	M/K	64/36

S - SOCIALE FORHOLD

	Enhed	2025
Medarbejderomsætning		
Medarbejderomsætning blandt alle medarbejdere	%	11
Fratrådte medarbejdere	Antal	5
Medarbejdervilkår		
Ret til familierelateret orlov	%	100
• Barselsorlov til fædre*	Uger	12
• Barselsorlov til mødre*	Uger	28
• Barselsorlov til medforældre*	Uger	12
Fri- og feriedage til fuldtidsmedarbejdere*	Dage	33
Fuldtidsmedarbejdere med sundhedsforsikring*	%	100
Arbejdsmiljø		
Sygefravær	%	2,5
Arbejdsulykker med fravær	Antal	0
Arbejdsulykker med fravær	Antal	0
Tilfælde af forskelsbehandling og krænkelse	Antal	0
Bøder (eksterne forhold)**	Antal	0

*Arbejdsgiverbetalt

** Bøder relaterer sig til en sag vedrørende arbejdsmiljøforhold hos en ekstern samarbejds-partner i forbindelse med et byggeprojekt. Sagen vedrører ikke C.W. Obel Ejendomme egne medarbejdere.

G - SELSKABSLEDELSE

	Enhed	2025
Antikorrupktion og antibestikkelse		
Tilfælde af korrupktion eller bestikkelse	Antal	0
- Med ansættelsesretlige følger	Antal	0
Tilfælde af korrupktion eller bestikkelse blandt samarbejdspartnere	Antal	0
Domme om korrupktion og bestikkelse	Antal	0
Bøder for korrupktion og bestikkelse	mio. kr.	0
Medarbejdere i risikofunktioner omfattede af uddannelsesprogram	%	0



C.W.OBEL
EJENDOMME

C.W. Obel Ejendomme P/S
Vestergade 2C
1456 København K
CVR nr.: 45249263

+45 33 33 94 94
E-mail: mail@cwobel.dk
www.cwobel-ejendomme.dk