

Samfundsansvar

2026







Indholdsfortegnelse

Samfundsansvar tilfører værdi	3
Kort om os	4
De seneste fem års fokus	5
Vores fremtidige ESG-indsats er mere holistisk end tidligere	7
Ansvarlig og effektiv ejendomsdrift går hånd i hånd	9
Opsamling og overvågning af energidata styrker ressourceanvendelsen	11
Fremtidens erhvervslokaler indrettes i højere grad med respekt for det eksisterende	13
Nyt liv til byggematerialer – genbrug i praksis	15
Fællesskabet og beboertrivsel i centrum	17
Mennesker og mursten	21
Pragmatisme i samarbejdet med leverandører	23
ESG-indsatser mod 2030	25
Sådan opgør og måler vi vores ESG-indsatser	30



Samfundsansvar tilfører værdi

I PKA Ejendomme arbejder vi med en ansvarlig forvaltning, udvikling og drift af vores bolig- og erhvervsejendomme. Ansvarligheden skaber robuste ejendomme, solide afkast og tilfredse beboere og erhvervs-kunder. Og så lykkes vi med det, vi er her for; nemlig at skabe værdi.

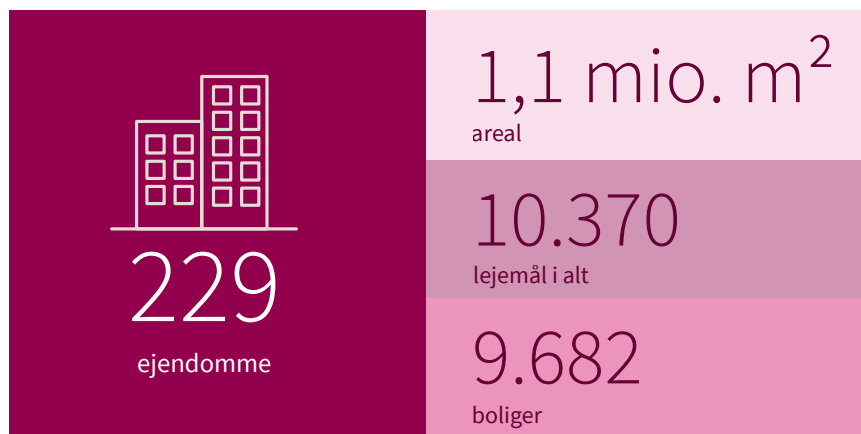
Ansvarlighed og ordentlighed er en integreret del af den måde, vi driver forretning på. Uanset om vi investerer i fællesskaber på vores boligejendomme, forbedrer energieffektiviteten, håndterer klimaudfordringer, producerer egen energi eller arbejder med cirkularitet i ombygninger eller andet. Ansvarlighed på den enkelte ejendom og for det omkringliggende samfund.

Vores prioriteringer tager udgangspunkt i indsatser, der er relevante for forvaltning og drift af investeringsejendomme, og som direkte eller indirekte understøtter vores kerneforretning som udlejer. Alle tiltag og indsatser er kommercielt forsvarlige og understøtter pensionskassernes generelle mål.

Denne rapport giver indblik i PKA Ejendommens indsatser, ambitioner og prioriteringer inden for miljø, sociale forhold samt ledelse og styring. Ambitionen er ikke at fremhæve enkeltstående resultater, men at give eksempler på, hvordan samfundsansvar hænger sammen med vores forretningsmodel og den måde, vi løbende arbejder med vores ejendomme. Er du mest til detaljer, så spring allerede nu til side 27, hvor du kan læse om vores fremtidige indsatser.

Henrik Dahl Jeppesen, direktør

Kort om os



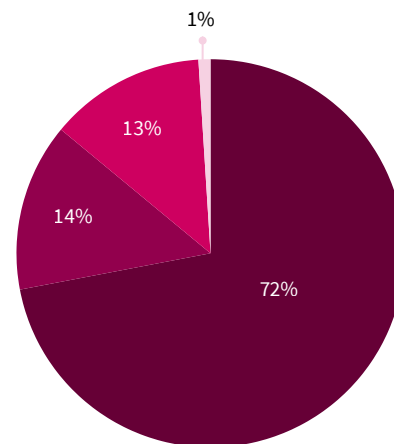
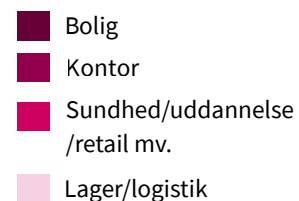
 30 mia. kr.
ejendomsporteføljeværdi

 1,5 mia. kr.
nettolejeindtægt

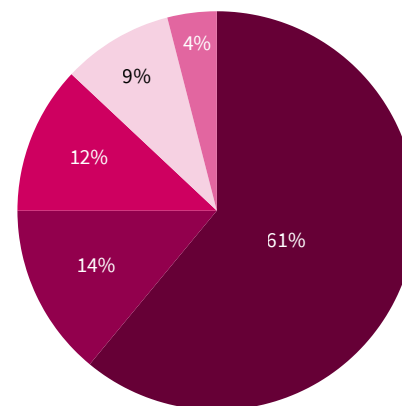
 0,5 mia. kr.
vedligeholdelse og investering

 122
medarbejdere

Ejendomsporteføljen
fordelt på segment



Ejendomsporteføljen
geografisk



De anførte tal og værdier på denne side beskriver den ejendomsportefølje, som PKA Ejendomme aktuelt forvalter på vegne af pensionskasserne bag PKA, herunder de ejendomme, som pensionskasserne ejer i fællesskab med P+, Nordea Ejendomme og Sampension.

Beskrivelsen tager som udgangspunkt den forvaltede ejendomsportefølje pr. 1. januar 2026. Nettolejeindtægt samt vedligeholdelse og investeringer er dog opgjort som planlagte og budgetterede tal for 2026. Antallet af medarbejdere er opgjort pr. 31. december 2025 i PKA Ejendomme P/S og beregnet som fuldtidsansatte (FTE).

Bemærk, at figuren 'Ejendomsporteføljen fordelt på segment' er beregnet på baggrund af areal, mens figuren 'Ejendomsporteføljen geografisk' er beregnet på baggrund af antal ejendomme.

De seneste fem års fokus

Forbedring af energimærker, mere vedvarende energi og miljøcertificering af flere ejendomme. Sådan lød nogle af målsætningerne i 'Klimaplan 2025', der blev udarbejdet i 2020. Formålet var at løfte ejendommenes miljømæssige performance gennem få prioriterede indsatser.

PKA Ejendomme blev etableret i februar 2023 og har i sine første leveår haft til opgave at realisere 'Klimaplan 2025'. Planen har siden fungeret som et værktøj i ejendomsdriften og en integreret del af vores strategi.

Fra plan til praksis

Klimaplanen har ført til en lang række konkrete tiltag i ejendomsdriften. Arbejdet har blandt andet omfattet styrket energistyring, opdatering af datagrundlag samt en mere systematisk tilgang til miljøcertificeringer og tekniske installationer på ejendommene.

Klimaplanen indeholdt få, nøje udvalgte ind-

satsområder, der kunne anvendes aktivt i prioriteringen af investeringer. Tabellen på næste side viser planens målsætninger sammenholdt med status ved udgangen af 2025. Generelt er målene nået eller overgået, mens enkelte afvigelser kan forklares af konkrete driftsmæssige og investeringsmæssige forhold.

Erfaringer, der peger frem

'Klimaplan 2025' er nu afsluttet. Planen har vist, at klare målsætninger, et styrket datagrundlag og en tæt kobling til driften er afgørende for at skabe reelle forbedringer i

ejendommenes miljømæssige performance.

Erfaringerne fra planperioden har samtidig tydeliggjort, hvor målrettede indsatser skaber værdi, og hvor målsætninger med fordel kan justeres. Samlet set er klimaindsatsen blevet mere systematisk, mere datadrevet og bedre forankret i den daglige ejendomsdrift.

Disse erfaringer danner afsættet for 'ESG-plan 2030', hvor de centrale indsatser videreføres og udvikles i en bredere og mere helhedsorienteret tilgang til samfundsansvar og langsigtet værdiskabelse.

"De seneste år har vi markant løftet miljøstandarden i porteføljen, særligt målt på energimærker. Det er et resultat af målrettede, kommercielt forsvarlige forbedringer, hvor vi udvikler ejendommene ansvarligt og med respekt for forretningen."

Mathias Kæmmer, ESG Manager



FAKTA | EPC-faktor

EPC står for Energy Performance Certificate og er et samlet mål for en ejendoms energieffektivitet.

I PKA Ejendomme anvender vi en EPC-faktor, hvor energimærket vægtes med ejendommens opvarmede areal. Det giver ét samlet nøgletal for porteføljen, som gør det muligt at følge udviklingen over tid og styre indsatsen mod målet om et gennemsnitligt energimærke A-B.

‘Klimaplan 2025’ – resultatet af de seneste fem års indsatser

Indsatsområde	Metode	Udgangspunkt (2019)	Mål (2025)	Resultat (31.12.2025)
CO₂-reduktion	CO ₂ -udledning opgjort pr. m ² opvarmet areal.	5,4 kg/m ²	3,8 kg/m ²	3,43 kg/m ² (–36 % ift. 2019)
Energimærker	Energimærker opgjort som EPC-faktor baseret på lovpligtige energimærker.	EPC-faktor 2,4 225.000 m ² under energiklasse C	EPC-faktor 1,50 0 m ² under energiklasse C	EPC-faktor 1,64 22.000 m ² under energiklasse C
Certificeringer	Miljøcertificering af ejendomme målt på ejendomsværdi.	1,7 mia. kr. certificeret	Min. 11 mia. kr. (35 % af porteføljeværdien)	14 mia. kr. certificeret (54 % af porteføljeværdien)
Ladestik	Andel af samlede parkeringspladser med ladestik.	Ingen / få ladestik	10 % (825 ladestik)	6,3 % (520 ladestik)
Vedvarende energi	Andel af fællesinstallationers elforbrug produceret fra egne solcelleanlæg.	12 % (1 GWh)	Min. 30 % (1,97 GWh)	32,5 % (2,13 GWh)

FIGUR 1 | ‘Klimaplan 2025’ – vores resultater

Oversigt over de fem prioriterede indsatser med udgangspunkt (2019), målsætning for 2025 og status pr. 31.12.2025. Generelt er målene nået eller overgået, mens afvigelser kan forklares af konkrete driftsmæssige og investeringsmæssige forhold.

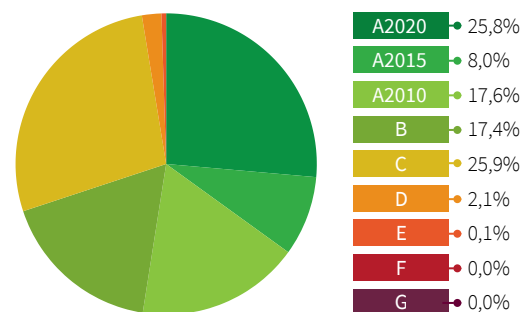


Vores fremtidige
ESG-indsats er mere
holistisk end tidligere

Mere end 30 målbare indsatser. Det indeholder vores nye ESG-plan. Hvor den hidtidige indsats primært havde fokus på miljø og energi, omfatter den nye plan nu også sociale forhold og ansvarlig ledelse og styring. Vi kalder den 'ESG-plan 2030'. Den tager udgangspunkt i en praktisk og operationel tilgang til samfundsansvar. På forhold vi kan gøre noget ved, og som understøtter vores kerneforretning som udlejningsvirksomhed.

Miljøindsatsen er fortsat central for os

Miljøindsatsen er fortsat central, og energimærkerne er stadig et vigtigt redskab. Målsætningen er, at ingen ejendomme ved udgangen af 2030 har et energimærke lavere end B. I slutningen af 2025 lever ca. 70 procent af vores ejendomme allerede op til dette krav. Ca. 300.000 m² fordelt på 149 energimærker skal derfor forbedres én til to energiklasser.



FIGUR 2 | Fordeling af energimærker i ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljens aktuelle opdeling på energimærker. Det er en målsætning, at ingen ejendomme har et energimærke dårligere end B i 2030.

'ESG-plan 2030' rummer også nye fokusområder inden for miljø. Klimabelastning fra byggeri og renovering er for eksempel et centralt punkt. Erfaringer peger på et betydeligt potentiale for at reducere CO₂-udledningen ved at øge graden af genbrug ved blandt andet erhvervsindretninger og lejlighedsmoderniseringer.

Meget af det arbejde, vi nu er i gang med, kræver en pragmatisk tilgang, fordi der mangler dokumenterbare metoder. Vores tilgang er, at vi hellere vil igangsætte forandringer end vente på den ideelle løsning. For eksempel vil vi i arbejdet med flere cirkulære løsninger udvikle et internt cirkularitetsindeks. Indekset skal anvendes i større bygge- og renoveringsprojekter og fungere som pejlemærke for at fremme både genbrug og ressourceeffektivitet. Baseline og målsætninger fastlægges i 2026. Dermed bliver indekset en katalysator for intern forandring og læring på området.

Øget fokus på det sociale område

‘ESG-plan 2030’ indebærer også et øget fokus på det sociale område. I 2026 gennemføres de første tilfredshedsmålinger, som skal danne grundlag for arbejdet med beboer- og erhvervskundetilfredshed frem mod 2030. Samtidig videreføres Fællesskabspuljen, der blev introduceret i 2025, som et centralt redskab til at styrke fællesskab og trivsel på vores ejendomme.

Medarbejdernes trivsel, engagement og sammensætning er ligeledes et prioriteret område. Der vil desuden være øget opmærksomhed på ansvarlighed og samarbejde i værdikæden. En tæt og struktureret dialog med vores underleverandører er derfor også et centralt fokus.

Governance – en ramme for ansvarlighed

Inden for governance er indsatserne lidt færre, men fokus er klart. Vi fortsætter med at opgøre værdien af ejendomme omfattet af miljøcertificeringer, og vi sigter blandt andet mod, at driften af alle vores ejendomme kan leve op til kravene i Svanemærket bygningsdrift.

Med ‘ESG-plan 2030’ er retning og ambitioner fastlagt. I de følgende artikler uddyber vi, hvordan planen omsættes i praksis inden for miljø, sociale forhold og ansvarlig styring.

”Vores fremtidige ESG-indsats er mere holistisk end tidligere, men samtidig har vi nøje udvalgt en række indsatser, hvor vi operationelt kan gøre en konkret forskel. Indsatser, der er kommercielt forsvarlige og understøtter vores kerneforretning.”

Hans Andersen, ESG-chef



Ansvarlig og effektiv ejendomsdrift går hånd i hånd

ESG-indsatser skaber først reel værdi, når ambitioner omsættes til handling i hverdagen. For PKA Ejendomme er det derfor i den daglige ejendomsdrift, at samfundsansvaret for alvor står sin prøve. Det er her, de mange operationelle beslutninger træffes. Beslutninger, som tilsammen påvirker energiforbrug, ressourceanvendelse, kvalitet, arbejdsmiljø og oplevelsen af at bo og arbejde i vores ejendomme. Ambitionen er, at alle vores investeringsejendomme drives efter principperne bag Svanemærket bygningsdrift.

I 2025 blev to af vores ejendomme som de første i Norden certificeret med Svanemærket bygningsdrift. Certificeringen er et strategisk valg om blandt andet at bygge en driftsorganisation, der arbejder efter netop disse krav. Det er krav, som både beboere og erhvervskunder kan genkende og have tillid til. Samtidig er de fastlagt af uafhængige eksperter med fokus på blandt andet miljø og sundhed.

Svanemærket som en instruktiv ramme

Svanemærkets krav fungerer som en operationel og instruktiv ramme, hvor miljøhensyn, struktur og omkostningseffektivitet understøtter hinanden. Certificeringen handler derfor om at arbejde efter en anerkendt standard, der kan bruges aktivt i hverdagen og giver mening i den daglige drift af ejendommene.

Ved indgangen til 2026 er 19 ud af vores 229 ejendomme certificeret efter



kravene i Svanemærket bygningsdrift. Vi er i færd med at udvikle og uddanne driftsorganisationen, så kravene efterleves på alle vores investeringsejendomme. Med kravene følger rammer og instruktioner, der skal anvendes som principper af blandt andre vores driftschefer og viceværter i hverdagen. Det vil være omfattende at nævne alle de principper i vores driftsorganisation, som understøtter Svanemærket bygningsdrift, men nedenfor er et par eksempler:

- Transport mellem ejendommene er reduceret og omlagt til elbiler, el-ladcykler og budcykler.
- Værktøj og beklædning er valgt med fokus på kvalitet og holdbarhed.
- En ny central indkøbsfunktion hjælper med at sikre både ensartede aftaler, metoder og konkrete miljøvenlige valg af renholdelsesmidler, for eksempel glatførebekæmpelse, rengøringsmidler, og ikke mindst byggematerialer på hele porteføljen.

Et serviceløfte som rygrad i vores driftsorganisation

Det skal være nemt at være beboer og erhvervskunde hos os, og det skal være nemt at komme i kontakt med os. Derfor arbejder vi ud fra et serviceløfte om korte svartider og om, at beboere og erhvervskunder selv kan vælge, hvordan de vil kontakte os. Kontakten kan ske via telefon, mail eller, som det mest effektive, via en digital sag (ticket), hvor man kan oprette henvendelser døgnet rundt. Systemet gør det nemt at føre dialog direkte med beboere og erhvervskunder og samtidig koordinere indsatsen med håndværkere og andre leverandører. Det betyder, at sagerne kan håndteres mere effektivt fra start til slut.

Men vi ønsker ikke at gå på kompromis med kundeservice og den tryghed, det giver vores beboere og erhvervskunder at have kontakt til en fast vicevært, som et kendt og tilgængeligt ansigt i hverdagen. Derfor har alle investeringsejendommene tilknyttet en fast vicevært.

Drivkraft for adfærd

Samfundsansvar handler ikke kun om teknik og optimering. Det handler også om adfærd. Vi er ofte i kontakt med vores mange beboere og erhvervskunder, og derfor har vi en central rolle i at engagere og motivere dem til også at træffe ansvarlige valg i hverdagen.

Små valg, som korrekt affaldssortering, kan få stor betydning for det samlede klimaaftryk. Her har vi som udlejer en oplagt mulighed for at understøtte ansvarlig adfærd og skabe sammenhæng mellem miljøindsats og hverdagsliv. Det kan vi med information og vejledning. Vores hjemmeside og vores beboermagasin er eksempler på oplagte kanaler til at oplyse om gode vaner, der også medvirker til en større lejlighedsfredshed.

Ambitionen rækker videre end den enkelte ejendom. På sigt ser vi et potentiale i at arbejde i retning af en certificering af hele driften. Det kan nemlig skabe en endnu mere effektiv og økonomisk attraktiv ramme for ansvarlig ejendomsdrift, og vil samtidig bidrage til den grønne omstilling.



“Det er vores ambition at drive velvedligeholdte, attraktive ejendomme for herigennem at kunne tilbyde tidssvarende og moderne boliger samt erhvervslejemål. Og på den rejse er de principper og den adfærd, der naturligt følger af Svanemærkets krav, en god støtte for både asset managers, driftschefer, viceværter og vores byggefolk.”

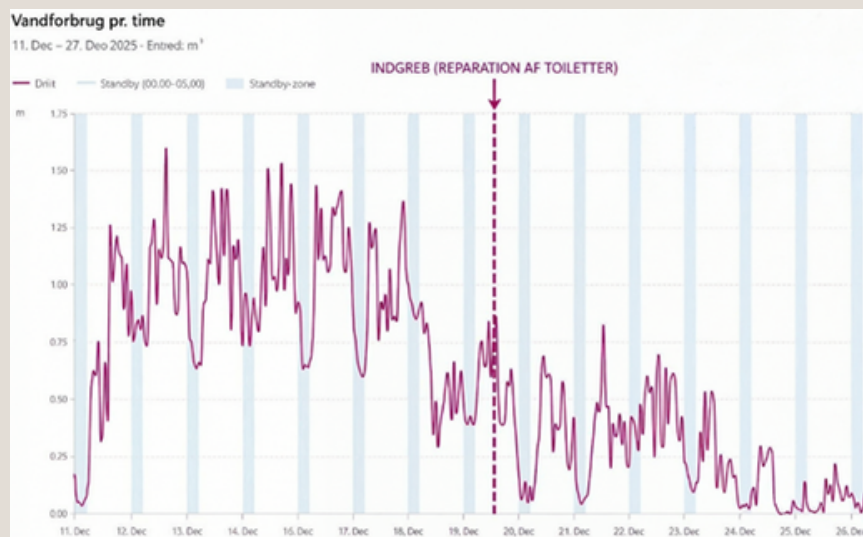
Ole Tange, teknisk chef

Opsamling og overvågning af energidata styrker ressourceanvendelsen

Det skal være slut med energispild. Og som bekendt gælder princippet om 'Mange bække små...'. Et reduceret vandforbrug på cirka 100 m³ om måneden og en årlig besparelse på 90.000 kroner er blot ét af mange konkrete resultater, som overvågningen af vandforbruget på ejendommene har ført med sig. Det er samtidig et godt eksempel på, hvordan vi i PKA Ejendomme aktivt bruger data til at sikre ansvarlig ejendomsdrift.

Data gør det muligt at prioritere indsatser og vurdere effekten af investeringer. For os er energistyring et centralt redskab til at styre driften og reducere energispild på porteføljen. Og det har ét klart formål: at finde det optimale kryds mellem de ressourcer, der investeres i ejendommene, og de besparelser

og forbedringer, der kan realiseres i praksis. Det handler for os ikke om at måle mest muligt, men om at måle det rigtige – og at bruge data til at træffe beslutninger. For den største værdi opstår, når data omsættes til handling. Ved for eksempel at analysere vandforbruget i nattetimerne kan selv mindre lækager eller løbende installationer identificeres tidligt.



EKSEMPEL | Databaseret indsats reducerer vandforbruget markant

Udvikling i vandforbrug over tid i boligejendommen Konstabelbygningen (11.–27. december 2025). Den stiplede linje markerer et konkret driftsindgreb, hvor løbende toiletter blev udbedret. Efter indgrebet falder vandforbruget markant og stabiliseres på et lavere niveau.

Eksemplet viser, hvordan løbende dataopsamling gør det muligt hurtigt at identificere spild og omsætte viden til målrettede indsatser med direkte ressourcebesparelser.

Fra nøgletal til aktiv styring

Traditionelt har energimærker været det primære grundlag for vurdering af ejendommens energiforbrug. Det giver et vigtigt overblik og et fælles sammenligningsgrundlag, men det viser et beregnet forbrug – ikke et faktisk forbrug.

Derfor har PKA Ejendomme styrket energistyringen ved også løbende at opsamle realiseret forbrug, så vi hurtigt kan identificere afvigelser, reagere hurtigere og målrette indsatser der, hvor effekten er størst.

Det betyder, at blandt andre vores viceværter og driftschefer kan arbejde mere præcist i hverdagen og skabe et mere solidt beslutningsgrundlag for fremtiden.

Når data bliver handling

Ligesom med overvågning af vandforbruget følger vi for eksempel også varmemeforbruget i sommerperioden. Ved at sammenholde varmemeforbruget med udetemperaturen kan det hurtigt identificeres, om et sommerstop fungerer efter hensigten – og her har data i flere tilfælde vist, at varmemeforbruget fortsatte, trods høje udetemperaturer. Det har givet anledning til justeringer i driften.



FAKTA | Sommerstop reducerer energispildet

Sommerstop er en automatisk sommerlukning af varmeanlægget, typisk aktiveret når udetemperaturen overstiger for eksempel 17 °C. Ved manuel sommerluk lukkes varmen på sommerventilen, og cirkulationspumpen slukkes – den nationale sommerlukdag er 15. maj.

Hvis sommerstop ikke aktiveres, kan varme cirkulere unødvendigt i anlægget, hvilket øger energiforbruget og kan medføre højere varmeregning eller sanktioner fra varmeforsyningen. Korrekt sommerluk bidrager både til energibesparelse og bedre komfort i overgangsperioder.

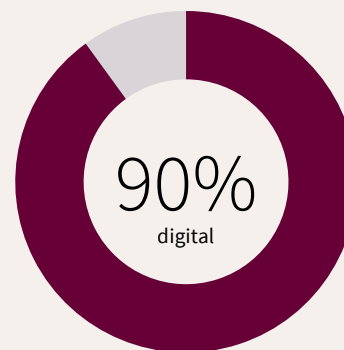


Det er virkelig positivt, at de data vi indsamler og overvåger bliver brugt aktivt i den daglige drift. Og det glæder mig virkelig at se, at mange af mine kolleger ser det som en naturlig del af deres arbejde, at vi får reduceret energispildet på ejendommene.”

Mathias Kæmmer, ESG Manager

Mennesker er afgørende for teknologien

Energistyring handler ikke kun om systemer og software, men i lige så høj grad om mennesker og adfærd. Derfor har vi arbejdet systematisk med at undervise og klæde viceværter og driftschefer på til at bruge energistyringsværktøjet aktivt i den daglige drift.



FIGUR 3 | Andel af porteføljen koblet på Enity pr. 31.12.2025

Pr. 31.12.2025 var 0,9 mio. m² af ejendomsporteføljen, fordelt på omkring 1.000 datapunkter, tilkoblet energistyrings-plattformen 'Enity'. Dermed indsamler vi nu aktivt data fra 90 % porteføljen.

Et fundament for 'ESG-plan 2030'

Selvom datagrundlaget er styrket markant, er det fortsat under udvikling. Ikke alle målere er endnu fjernaflæste, og datakvaliteten varierer på tværs af ejendomme og forsyningstyper. Allerede nu har vi omkring 1.000 datapunkter på ejendomsporteføljen.

Indsatsen prioriteres der, hvor datakvaliteten er tilfredsstillende, og hvor potentialet for forbedringer er størst. Samtidig arbejdes der løbende på at udbygge og forbedre datagrundlaget.

Styrket energistyring er en central forudsætning for realiseringen af vores 'ESG-plan 2030'. Bedre data gør det nemlig muligt at følge udviklingen i ressourceforbruget mere præcist, dokumentere effekten af indsatser og justere kursen undervejs.

Fremtidens erhvervslokaler indrettes i højere grad med respekt for det eksisterende

Et erhvervslokale er ikke bare kvadratmeter og nøgne vægge. Det er rum, hvor virksomheder skal kunne se sig selv – hvor de skal kunne vokse, trives og drive forretning. I dag efterspørger flere erhvervskunder løsninger, som både er moderne og miljøvenlige. Derfor giver det mening at tænke endnu mere genbrug og cirkularitet ind, når vi istandsætter og indretter erhvervslejemål. Erfaringer viser, at det gør en kommerciel forskel, når vi kan vise, hvordan eksisterende materialer er brugt på nye måder.

PKA Ejendomme genudlejer ca. 30.000 m² erhvervslejemål årligt. Flere af lejemålene fik i 2025 beregnet klimaftryk for inventar og andre materialer. Og der er grund til at fokusere på dette.

Erfaringer fra vores ejendomme viser, at vi med cirkulære valg kan reducere klimabelastningen fra 3 til 1 kg CO₂ pr. kvadratmeter pr. år, beregnet over 10 år. En nyopført bygning må i dag udlede 8 kg CO₂ pr. kvadratmeter om året, beregnet over 50 år, jf. gældende bygningsreglement.

Vores erfaringer med at reducere klimabelastningen på erhvervsindretninger er blandt andet ved i højere grad at genanvende de primære ind- og udvendige bygningsdele, tekniske installationer og inventar.

Dette kræver en tæt dialog og erfaringsudveksling internt mellem for eksempel driftschefer og projektledere samt ikke mindst med vores entreprenører. Det er et område, hvor vi opnår læring dag for dag.



Vi oplever en stigende interesse og efterspørgsel efter flere 'grønne' erhvervslokaler. Et lejemål skal naturligvis leve op til både funktionelle og designmæssige krav og fremstå attraktivt. Men der er intet, der forhindrer, at eksempelvis genbrug af byggematerialer i højere grad indarbejdes.“

Thomas Ringstrøm, erhvervschef



FAKTA | Genbrug i praksis

Erfaringer fra de første års arbejde med genbrug i erhvervsindretninger:

- Bevar den oprindelige planløsning, hvor det er muligt
- Opfrisk eksisterende overflader, for eksempel ved slibning og ny behandling af gulve
- Genanvend velfungerende belysningsinstallationer
- Bevar og genbrug funktionsdygtige ventilations- og varmeinstallationer

Æstetisk løft uden omfattende udskiftning

Erfaringen viser, at bevidste valg af farver, materialer og overflader kan løfte udtrykket markant. Med den rette indretning kan eksisterende installationer indgå naturligt i helheden. Det skaber moderne og attraktive lejemål uden unødigt ressourceforbrug.

Erhvervslokaler med indbygget cirkularitet er attraktive

I 2025 har vi styrket arbejdet med cirkularitet i indretningen af erhvervslokaler. Det sker både gennem nænsom modernisering og ved målrettet genbrug af eksisterende materialer og installationer.

- Lokaler, hvor planløsning og basale installationer er moderniseret gennem en let renovering – gulve er slebet, og vægge er malet. I flere tilfælde ser vi mindre reinvesteringer i eksisterende erhvervslokaler, hvor erhvervskunderne er fuldt tilfredse; særligt når de cirkulære løsninger kan dokumenteres.
- Lokaler, der i udgangspunktet var udtjente, er blevet renoveret med en høj grad af genbrug. Skillevægge er genanvendt, gulve er repareret med nye træstave, og indeklimaløsninger er etableret med genbrug af hovedanlæg. De cirkulære løsninger er på nuværende tidspunkt ikke billigere end en traditionel tilgang, hvor alt udskiftes med fabriksnye løsninger. Til gengæld gør den høje grad af cirkularitet det muligt at tiltrække kunder, der aktivt efterspørger lejemål med dokumenteret lavt klimaaftryk.

Nu skal genbrug kunne måles

For at styrke arbejdet med cirkulære løsninger vil PKA Ejendomme gøre indsatsen mere målbar. I 2026 og de kommende år udvikler og afprøver vi en cirkularitetsindikator, der skal vise, hvor cirkulær en indretning er. Indikatoren er et praktisk redskab i en situation, hvor der endnu ikke findes en enkel og økonomisk bæredygtig metode til at opgøre graden af genbrug. Formålet er at skabe overblik og øge bevidstheden om genanvendelse af byggematerialer i vores projekter.

Indikatoren afprøves i de erhvervsindretninger og lejlighedsmoderniseringer, vi gennemfører i 2026.



Foto: CBRE - Flintholm House, Frederiksberg



Foto: CBRE - Vibeholmsvej 17, Brøndby

Nyt liv til byggematerialer – genbrug i praksis

Lamper fra en nabobygning, glasvægge fra en tidligere lejer og et eksisterende gulv, der er repareret og genbrugt. Når et erhvervslejemål i dag sættes i stand, betyder det ikke længere nødvendigvis flere vognlæs til forbrænding. En stor del af materialerne kan bruges igen – ofte med både miljømæssige, funktionelle og økonomiske gevinster.

Siden etablering har vi arbejdet hen imod en mere systematisk praksis for genbrug af byggematerialer i forbindelse med blandt andet ombygninger. Bygningsdele registreres, demonteres og genanvendes enten direkte i nye projekter eller oplagres midlertidigt til senere brug. Det forlænger materialernes levetid og reducerer behovet for nye ressourcer.

Udgangspunktet er altid at genbruge egne bygningsdele. I nogle tilfælde giver det dog også mening at supplere med materialer fra leverandører, der sælger brugte komponenter, frem for udelukkende at investere i fabriksnye løsninger.

PKA Ejendomme bor selv i genbrug

Traditionelt er erhvervslejemål ofte blevet ryddet helt ind til ydervæggene, hvorefter alt er opbygget på ny. Med den tilgang går mange brugbare materialer tabt. Der er imidlertid betydelige klimagevinster ved at genbruge alt fra skillevægge og døre til lamper og køkkener.

Da PKA Ejendomme flyttede ind i egne lokaler i 2024, blev disse principper anvendt konsekvent. Genbrug af indvendige vægge og eksisterende gulve reducerede klimaaftrykket markant og viste i praksis, at genbrug fungerer i moderne erhvervsindretninger. Også genbrug af kontormøbler – eksempelvis nye overflader på eksisterende borde – i kombination med nye møbler viste sig at være en velfungerende løsning.

Genanvendte lamper med stor effekt

Belysning fylder meget i moderne erhvervslejemål og kan i en traditionel renovering stå for op mod 10 procent af den samlede klimabelastning. Her er der således store besparelser at hente ved genbrug.

I renoverede lamper er den tekniske del typisk udskiftet, så den lever op til nutidens krav til energieffektivitet og drift. Samtidig kan de ofte integreres sømløst i indretningen. I praksis er det svært at se forskel på nye og genbrugte løsninger – men forskellen på klimaaftrykket er tydelig.

Ny luft i gamle kanaler

Et godt indeklima er en forudsætning i moderne erhvervslokaler. Samtidig er ventilations- og køleanlæg blandt de mest ressourcetrækvende installationer i en bygning.

Ved at tage stilling til, hvordan lokalerne faktisk skal anvendes, kan eksisterende hovedanlæg og kanaler ofte genbruges. Mindre komponenter som ventiler og reguleringszoner udskiftes efter behov, mens den overordnede infrastruktur bevares. Det reducerer både materialeforbrug og indgreb i bygningen.

Døre og køkkener på tværs af lejemål

Erhvervslokaler er ofte indrettet med mange ensartede elementer. Det gør det muligt at flytte skillevægge, døre og køkkener mellem forskellige lejemål i porteføljen. Glas fra skillevægge kan eksempelvis genanvendes andre steder, hvor behovet opstår.

Denne tilgang har gjort det muligt at indrette nye lejemål med køkkener og inventar fra fraflyttede lokaler i andre af vores ejendomme. Dermed reduceres både affald og behovet for indkøb af nye materialer.

Spor af genbrug på gulvet

Tidligere blev gulve ofte fjernet helt ned til rå beton ved genindretning af erhvervslejemål. I dag er det i mange tilfælde tilstrækkeligt at reparere og opfriske eksisterende gulve – gerne med synlige variationer, der tydeliggør genbruget.

Det forudsætter, at det oprindelige gulv er af god kvalitet. Alternativt kan eksisterende konstruktioner fungere som underlag for nye overflader og dermed fortsat bidrage til at reducere ressourceforbruget.

Genbrug af byggematerialer er ikke et enkeltstående princip, men en praksis, der kræver planlægning, overblik og erfaring.

Med de erfaringer, PKA Ejendomme har opbygget, er genbrug i stigende grad blevet et naturligt valg ved istandsættelse af erhvervslejemål.

Ambitionen er ikke at genbruge for enhver pris, men at træffe bevidste valg, hvor funktion, økonomi og miljøhensyn går hånd i hånd. Sådan får byggematerialer længere levetid, og erhvervslokaler bliver mere ansvarlige – uden at gå på kompromis med kvalitet og anvendelighed.



“Genbrug bør i udgangspunktet være godt for både miljø og for ejendomsinvesteringen, og vi arbejder derfor på, at genbrug også skal være kommercielt forsvarligt.”

Maj Schmidt Bager, projektchef



Fællesskabet og beboertrivsel i centrum

Glade beboere, der trives, skaber stabile ejendomme og langsigtet værdi.

I 2025 har PKA Ejendomme igangsat flere initiativer, som skal styrke dialogen mellem udlejer og beboere – og samtidig understøtte fællesskab på vores boligejendomme.

Baggrunden er enkel.

Trivsel skaber tilknytning

En bolig er mere end kvadratmeter. For de fleste handler det om tryghed, hverdagsliv og følelsen af at høre til. Vi ser, at ejendomme med et velfungerende hverdagsliv ofte er kendetegnet ved større ansvarsfølelse for fællesarealer, mere engagement i ejendommens liv og længere bopælsperioder. Det er erfaringer, der har været med til at forme vores arbejde med sociale indsatser på ejendommene.

Hjælp til at dyrke naboskabet

Fællesskabspuljen blev lanceret i 2025 for at give beboerne mulighed for selv at tage initiativ til aktiviteter, der styrker fællesskab og naboskab i ejendommen. Ordningen er målrettet ejendomme med en etableret beboerrepræsentation og understøtter det store arbejde, som mange ildsjæle på vores ejendomme udfører.

Puljen er enkel i sin opbygning og lokalt forankret. Beboerne definerer indhold og behov, mens vi stiller rammerne til rådighed og gør det lettere at føre gode idéer ud i livet.



Naboskab opstår ikke nødvendigvis af sig selv. Det skal nogle gange have lidt hjælp. Det er præcis den anledning, fællesskabspuljen skal give.”

Anja Gredal , trivselskoordinator

“Når beboere trives i deres bolig, hilser på og kender deres naboer og oplever tilknytning til ejendommen, bliver de typisk boende længere og passer bedre på både deres hjem og de fælles rammer. Trivsel og fællesskab er derfor ikke blot en ambition, men en vigtig forudsætning for stabile ejendomme og langsigtet værdiskabelse. En af hjørnestenene i PKA Ejendomme er at udvikle et tydeligt og særegent værditilbud til vores beboere og erhvervskunder.”

Sisse Veje, boligchef

Fællesskab er mere end én indsats

Fællesskabspuljen er en central del af vores arbejde med trivsel, men den står ikke alene. Den indgår i en samlet indsats for at styrke nærhed, dialog og engagement i vores ejendomme.

Arbejdet med fællesskab bygger på flere sammenhængende initiativer:

- en fællesskabspulje, hvor beboere kan søge støtte til lokale aktiviteter
- et beboermagasin, som formidler viden, inspiration og fortællinger fra hverdagen i ejendommene
- en service, der understøtter beboerrepræsentationer med arrangementer, nyhedsbreve og relevant information
- løbende trivselsaktiviteter, der bidrager til engagement og nærhed på ejendommene

Initiativerne supplerer hinanden og har til fælles, at de skal gøre det nemmere at engagere sig i sit boligområde på egne præmisser.



Værdien af fællesskab kan være svær at måle direkte, men den kan mærkes i praksis. Det bidrager til ro, kontinuitet og attraktive boligmiljøer.



Hvis vi kan skabe rammer, hvor beboerne får lyst til aktivt at engagere sig i fællesskabet og hinanden, så har vi gjort noget rigtigt som udlejer. Det handler ikke om flere kvadratmeter, men om at gøre det nemt og naturligt at tage initiativ sammen.”

Sisse Veje, boligchef

En fjerdedel er allerede i gang

Tilbuddet om Fællesskabspuljen er kommet godt fra start. I 2025 blev der ydet tilskud til 30 ejendomme. Det betyder, målt på lejligheder, at cirka en fjerdedel af vores beboere har haft mulighed for at deltage i et eller flere sociale arrangementer på deres ejendom. Tallet er formentligt endnu højere, idet det alene omfatter de aktiviteter, vi har ydet tilskud til. Det er en god begyndelse.

Tilskuddene er bredt fordelt på tværs af ejendommene, og der er i gennemsnit udbetalt 144 kr. i tilskud pr. boliglejemål. Ansøgningerne vidner om stor idérigdom. Ud over klassiske indkøb som grill og havemøbler er der også givet tilskud til initiativer som for eksempel havefester, insekthoteller, oprydningsdage, fastelavn, fodboldmål og fællesudstyr til opholdsrum.

Et område med høj prioritet

Fastholdelse og udbredelse af Fællesskabspuljen har høj prioritet for PKA Ejendomme. Ambitionen er at øge udbredelsen til 80 procent af beboerne, målt på lejligheder, ved udgangen af 2030. Arbejdet med fællesskab er en del af vores indsatser i 'ESG-plan 2030'. Når mennesker trives, bliver de boende. Og når de bliver boende, styrkes ejendommene. Det er den sammenhæng, vores arbejde med fællesskab bygger på.



Foto: Emil Frej

FAKTA | Fællesskabspuljen

Cirka en fjerdedel af vores beboere har haft mulighed for at deltage i et eller flere sociale arrangementer på deres ejendom.

Ambitionen er at øge udbredelsen til 80 procent af boliglejemålene ved udgangen af 2030.



Mennesker og mursten

Når arbejdsglæde, faglighed og ejendomme hænger sammen. Hos PKA Ejendomme er det mennesker, der driver ejendommene. Mursten, installationer og systemer er vigtige, men kvaliteten i hverdagen afhænger i sidste ende af medarbejdernes engagement, handlekraft og arbejdsglæde. Og vores mursten er til for de mennesker, der bor og arbejder i vores ejendomme.

For os er mennesker og mursten nærmest som Yin og Yang.

Det starter indefra

Vores ledelsestilgang bygger blandt andet på en serviceværdikæde, der viser, hvordan medarbejdertilfredshed driver kvalitet, produktivitet og kundetilfredshed. Vi tænker ude-fra-og-ind i vores måde at drive forretning på, men handler ud fra, at det hele starter indefra – med os selv.

Systematisk fokus på medarbejdertilfredshed

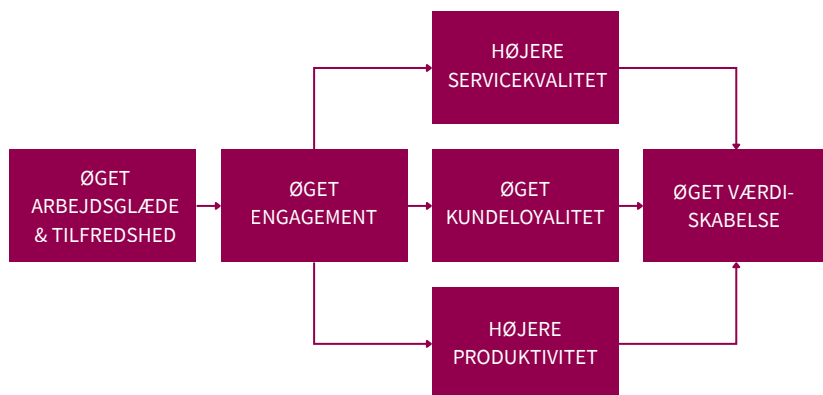
Vi gennemfører interne medarbejdertilfredshedsundersøgelser to gange årligt i samarbejde med Rambøll. Det giver os mulighed for både at benchmarke os mod branchen og – mindst lige så vigtigt – at måle vores egen udvikling over tid. Undersøgelserne har særligt fokus på to grundelementer: engagement og handlekraft. Engagement handler om lysten og viljen til at investere energi i fælles mål og tage ansvar for helheden. Handlekraft handler om evnen til at omsætte intentioner til handling og få opgaver løst i praksis.

I den seneste måling opnåede vi en score på 85 ud af 100 for engagement, hvilket er på niveau med Rambølls benchmark og en fremgang siden juni 2025. På handlekraft opnåede vi en score på 76 ud af 100 – ligeledes på benchmarkniveau og med en forbedring siden den forrige måling. Derudover viser målingerne styrker inden for blandt andet indflydelse, udvikling og forbedringsfokus. Medarbejderne oplever reelle muligheder for at påvirke deres arbejde og bidrage til organisationens udvikling.

Serviceværdikæden som fælles forståelse

Vi arbejder aktivt med serviceværdikæden som et fælles billede på sammenhængen mellem mennesker, service og forretning. Serviceværdikæden gør det tydeligt, at øget arbejdsglæde og tilfredshed blandt medarbejdere fører til højere engagement. Det engagement skaber bedre servicekvalitet, stærkere kundeloyalitet og bidrager i sidste ende til at øge værdiskabelsen.

Derfor tager vi ikke let på arbejdet med medarbejdertilfredshed. Det er ikke et blødt hensyn, men en helt central del af ansvarlig ejendomsdrift og forretningsudvikling. Serviceværdikæden er noget, vi vender tilbage til internt igen og igen, netop for at minde hinanden om, at arbejdsglæde er et fælles ansvar.



Figur 5: PKA Ejendommers serviceværdikæde

Serviceværdikæden (Service Profit Chain) viser sammenhængen mellem arbejdsglæde, engagement og vores forretningsmæssige resultater.

En organisation i vækst

PKA Ejendomme er stadig en ung organisation, som på tre år er vokset markant. Det betyder også, at vi ikke på alle områder er fuldt koordineret på tværs af teams, forretningsgange og arbejds måder. Det er ikke usædvanligt i en organisation under opbygning – men det er noget, vi tager

alvorligt, og vi lærer hurtigt.

Derfor arbejder vi også målrettet med at ensrette processer, værktøjer og arbejdsgange, så hverdagen bliver mere overskuelig og effektiv for medarbejderne.

Mennesker som en del af ejendommenes kvalitet

For PKA Ejendomme hænger mennesker og mursten uløseligt sammen. Det er i samspillet mellem faglighed, arbejds glæde og ansvar, at ejendommene udvikler sig – og at vi kan levere på vores ambition om ansvarlig, langsigtet ejendomsdrift.

85
i Engagement -score

76
i Handlekraft-score

FAKTA | Medarbejdermålinger
PKA Ejendomme gennemfører medarbejdermålinger via PeopleXact fra Rambøll. Metoden er bredt anvendt på tværs af forskellige virksomhedstyper og giver mulighed for både intern opfølgning og ekstern benchmarking.

Foto: Jonathan Gravesen

Pragmatisme i samarbejdet med leverandører

Elektrikere, blikkenslagere, entreprenører og rengøringsfolk. PKA Ejendomme håndterer ejendomsdriften in-house med egne medarbejdere. Det sker ofte i tæt samarbejde med eksterne underleverandører. Men uanset om vi løser en opgave selv eller med ekstern hjælp, er ansvaret vores.

Vi stiller rimelige og relevante krav

Arbejdet med vores leverandørkæde tager udgangspunkt i vores Code of Conduct, som vi forventer, at vores leverandører tiltræder. For os er det ikke et formelt kontrolværktøj, men et fælles fundament for et ansvarligt og langsigtet samarbejde. Og så tror vi på, at 'lige børn leger bedst'. Leverandører, der har samme forhold til for eksempel ordentlighed og ansvarlighed, som vi har, vil alt andet lige passe bedre til os og vores ejendomme.

Lokal forankring som bevidst valg

PKA Ejendomme samarbejder i dag med næsten 1.000 mindre, mellemstore og større leverandører på tværs af Danmark. Ved udgangen af 2025

har næsten 150 af virksomhederne tiltrådt vores Code of Conduct. Det lyder måske ikke af meget. Men set i forhold til omsætning svarer det til mere end 50% af vores samlede indkøb af varer og tjenesteydelser.

For os har det stor værdi at kunne samarbejde med virksomheder af forskellig størrelse. Og vi arbejder gerne med leverandører, der er lokalt forankrede tæt på vores ejendomme.



Vores leverandørkæde er meget varieret. Vores gennemsnitlige leverandør har omkring 130 medarbejdere, men cirka en tredjedel af leverandørerne har færre end 10 ansatte. Det stiller krav til os. Vi skal være rimelige og relevante i det, vi kræver af vores leverandører.

Ansvarlighed må ikke blive et spørgsmål om størrelse eller administrative ressourcer. Det vil automatisk diskvalificere mange mindre, lokale leverandører. Det handler om ordentlighed, faglighed og vilje til samarbejde. Derfor må vi altid være klar på at indgå i en dialog – og altid være realistiske. En mindre, lokal håndværker kan sagtens levere et stykke kvalitetsarbejde, selvom vedkommende ikke kan redegøre for ESG-nøgletal.



Vores Code of Conduct er vores bud på, hvad det betyder at være en ordentlig leverandør og samarbejdspartner. Leverandørerne er vores forlængede arm på ejendommene, og vi kan ikke selv fremstå som ordentlige udlejere uden fokus på hele leverandørkæden. På lang sigt er samarbejdet med ordentlige leverandører også det økonomisk mest attraktive for os.”

Christian Barsøe, indkøbschef

Det er derfor, vi har udviklet en Code of Conduct med få, klare minimumskrav. Kravene er et grundlag for samarbejdet og sætter tydelige grænser for, hvad PKA Ejendomme ikke går på kompromis med.

Vores Code of Conduct er opbygget omkring to kategorier:

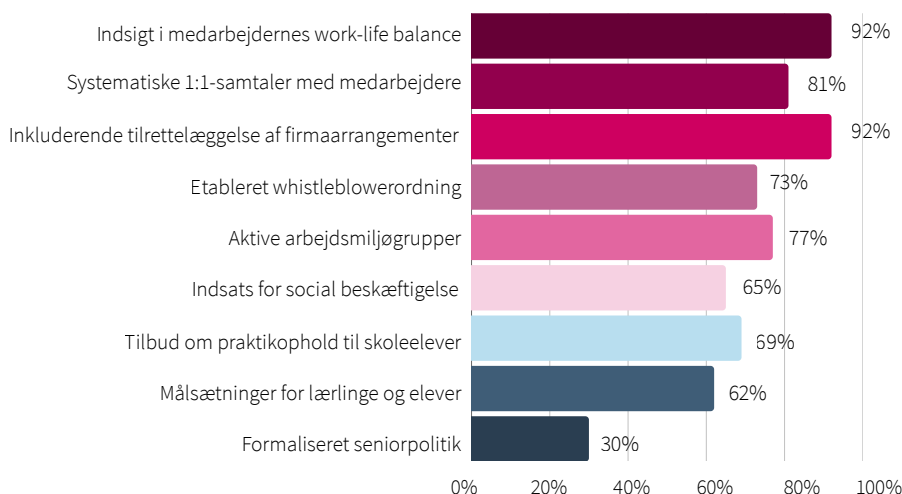
1 Krav, der **SKAL** efterleves, og hvor vi ikke går på kompromis

2 Områder, hvor **VI GERNE SER**, at leverandøren gør en indsats

Det gør det muligt både at sikre et klart bundniveau og give plads til dialog og udvikling.

Læring gennem data og dialog

For at få et mere nuanceret billede af ansvarligheden i vores leverandørkæde gennemførte vi i 2025 en undersøgelse blandt 30 udvalgte leverandører. Undersøgelsen tager udgangspunkt i den frivillige VSME-standard for SME-virksomheder (se figurtekst) og er suppleret med en skræddersyet spørgeramme med særligt fokus på ”vi ser gerne”-områderne i vores Code of Conduct. Leverandørerne præsterer generelt godt. Det ser vi som positivt for fremtiden.



FIGUR 6 | Leverandørernes indsats på udvalgte sociale fokusområder

Figuren viser, i hvilken grad de adspurgte leverandører lever op til de ”vi ser gerne”-områder, der er fastlagt i vores Code of Conduct. Resultaterne bygger på data fra 30 leverandører, udvalgt for at sikre variation i både virksomhedsstørrelse og -type. Tilsammen repræsenterer de ca. 8.000 ansatte.



”Vi er positive over det høje engagement blandt vores leverandører, der allerede arbejder med de sociale områder. Det viser, at også små og mellemstore virksomheder gør sig nogle grundige overvejelser. Det lover godt for fremtiden.”

Hans Andersen, ESG-chef





ESG- indsatser mod 2030

De følgende sider giver et samlet overblik over PKA Ejendommens 32 ESG-indsatser inden for miljø, sociale forhold og governance. Indsatserne er udvalgt med fokus på relevans, sammenlignelighed og transparens, og danner grundlag for opfølgning på vores målsætninger frem mod 2030.

Ejendomsporteføljens relative energi- og vandforbrug	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Fællesinstallationernes elforbrug	kWh/m ²	16,3	14
Lejernes elforbrug (estimeret)	kWh/m ²	N/A	N/A
Andel af fælles elforbrug fra solceller	pct.	33%	45%
Ejendommenes varmemeforbrug	kWh/m ²	73,3	62
Ejendommenes vandforbrug	l/m ²	615,1	525
Ejendomsporteføljens relative klimaaftryk	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Klimaaftryk jf. lovpligtige energimærker pr. areal	kg CO ₂ æ/m ²	3,4	2,7
Klimaaftryk jf. lovpligtige energimærker pr. ejendomsværdi	ton CO ₂ æ/mio. kr.	0,132	0,075
Ejendomsporteføljens energimærkning	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Areal med energimærke dårligere end B	m ²	289.020	0 m ² < 'B'
Forudsætninger for el-biler på ejendomme med parkeringspladser	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Udbredelse af ladestik på ejendomme med parkeringspladser	pct.	39,3%	90%
Udnyttelsesgrad af ladestik	pct.	14,1%	35%
Klimarisiko og grønne arealer	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Andel af ejendomme uden for 'høj risiko' – klima	pct.	86,3%	98%
Andel af grønne udearealer omlagt til fri natur	pct.	13,5%	35%
Genanvendelse, genbrug og affaldshåndtering	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Genbrugsfaktor ved lejlighedsmoderniseringer	[-]	N/A	N/A
Genbrugsfaktor ved erhvervsindretninger	[-]	N/A	N/A
Sorteringseffektivitet på driftsaffald fra erhvervskunder	[-]	N/A	N/A
Sorteringseffektivitet på affald fra byggeaktiviteter	[-]	N/A	N/A

Lejertilfredshed	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Beboertilfredshed	[-]	N/A	N/A
Erhvervskundertilfredshed	[-]	N/A	N/A
Engagement på beboelsesejendommene	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Andel af boligejendomme med etableret beboerrepræsentation	pct.	41%	80%
Udbredelse af Fællesskabspuljen	pct.	29%	80%
Husleje- og ankenævns sager pr. 1000 boliglejemål	indeks	35,6	10
Samfundsansvar i værdikæden	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Udbredelse af god virksomhedsskik (Code of Conduct) i leverandørkæden	pct.	51%	80%
Andel af Code of Conduct-omfattede leverandører med opfølgning	pct.	18%	>25%
Medarbejderdata og diversitet	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Medarbejderomsætning i PKA Ejendomme	pct.	18,6%	<15%
Arbejdsskader blandt medarbejdere i PKA Ejendomme	antal	4	0
Lærlinge, elever, praktikanter i PKA Ejendomme (andel af FTE)	pct.	2%	5%
Kønsfordeling blandt medarbejdere i PKA Ejendomme	forhold (M/K)	80/20	65/35
Kønsfordeling blandt ledere i PKA Ejendomme	forhold (M/K)	56/44	50/50

Ansvarlig ejendomsdrift	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Andel af miljøcertificerede ejendomme målt på værdi	pct.	54,2%	90%
Andel af porteføljens værdi med Svanemærket bygningsdrift	pct.	12,8%	90%
Ansvarlighed i værdikæder	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Antal indberettede whistleblowersager	antal	0	0
Politikker, nedskrevne retningslinjer og/eller handlingsplaner	Enhed	Udgangspunkt (2025)	Målsætning (2030)
Implementeret som led i ansvarlig ejendomsdrift:	-	-	
Politik for forvaltning af ejendommene	[ja / nej]	Ja	
Etiske retningslinjer for PKA Ejendomme P/S	[ja / nej]	Ja	
Code of Conduct for leverandører og samarbejdspartnere	[ja / nej]	Ja	
Indkøbspolitik og -betingelser	[ja / nej]	Ja	
Privatlivspolitik	[ja / nej]	Ja	
Whistleblowerordning	[ja / nej]	Ja	
Politikker for informationssikkerhed og GDPR	[ja / nej]	Ja	
Personalehåndbog	[ja / nej]	Ja	
Retningslinjer for personalekøb	[ja / nej]	Ja	



Sådan opgør
og måler vi
vores ESG-
indsatser

Sådan opgør og måler vi vores ESG-indsatser

Indsatserne i de foregående tabeller er nedenfor beskrevet med fokus på, hvad vi måler, og hvordan nøgletallene for den enkelte ESG-indsats beregnes og opgøres.

For enkelte af de fremtidige indsatser er metode og datagrundlag endnu ikke fastlagt. Dette arbejde pågår og offentliggøres, efterhånden som vi beslutter metode og datagrundlag.

Fællesinstallationernes elforbrug

Elforbrug for fællesinstallationer omfatter elforbrug fra installationer uden for lejemålene, herunder belysning ude og inde, køling, ventilation, elevatorer og pumper mv. Data til nøgletallet hentes fra energistyringssystemet, og forbruget pr. m² beregnes på baggrund heraf.

Lejernes elforbrug (estimeret)

Elforbrug i lejemålene – herunder lys, kontorudstyr, køkkenfaciliteter og pc-udstyr – afregnes direkte af lejerne i henhold til deres egne aftaler med elselskabet. Nøgletallet er ikke opgjort for 2025 som følge af manglende datadækning.

Andel af fælles elforbrug fra solceller

Flere ejendomme er forsynet med egen elproduktion i form af solceller. Nøgletal beregnes som den samlede elproduktion fra solcelleanlæg sat i forhold til ejendommens faktiske elforbrug på fællesinstallationer. Solcelleproduktionen er estimeret på basis af anlægsstørrelse kombineret med typisk effektivitet for solcelleinstallationer under danske klimaforhold.

Ejendommens varmekonsum

Det største energiforbrug i porteføljen går til opvarmning af ejendommene. Nøgletal for ejendomsporteføljens samlede varmekonsum opgøres som det faktiske varmekonsum og sættes i forhold til det opvarmede areal. Data til nøgletallet hentes fra energistyringssystemet, der henter forbrugsdata direkte fra ejendommene.

Ejendommens vandforbrug

Porteføljens samlede faktiske vandforbrug sættes i forhold til det opvarmede areal. Data hentes fra vores energistyringssystemer, og nøgletal beregnes i liter pr. kvadratmeter.

Klimaaftryk jf. lovpligtige energimærker pr. areal

Porteføljens klimaaftryk forårsaget af ejendommens driftsenergi opgøres som en vurdering af porteføljens klimamæssig påvirkning. Enheden CO₂ ækvivalenter anvendes således, at udledte drivhusgasserne fra energiarterne el, fjernvarme og naturgas kan rummes i samme nøgletal. Det estimerede energiforbrug fra energimærkerne anvendes som primær datakilde og kombineres med emissionsfaktorer fra forsyningsarterne el, fjernvarme og naturgas. Den samlede CO₂-udledning sættes i forhold til det samlede opvarmede areal.

Klimaaftryk jf. lovpligtige energimærker pr. ejendomsværdi

I forlængelse af det forrige nøgletal beregnes på tilsvarende vis det samlede klimaaftryk fra driftsfasen sat i forhold til ejendommens samlede værdi.

Areal med energimærke dårligere end B

Ambitionen er, at det lovpligtige energimærke skal være højest muligt. Der er sat et 2030 mål med et minimumskrav på energimærke B på porteføljens ejendomme.

Udbredelse af ladestik på ejendomme med p-pladser

Som led i fremtidssikring af ejendommene skal der være mulighed for at lade en elbil på ejendomme, hvor der er parkeringspladser. Nøgletallet viser, hvor stor en andel af ejendommene, der har fået etableret mulighed for opladning af elbiler.

Udnyttelsesgrad af ladestik

Nøgletallet udnyttelsesgrad beskriver, hvor lang tid porteføljens ladestik er koblet til en elbil. Data er målt for hele året i alle døgnets timer. Den enkelte ejendoms belægningsgrad er vægtet i forhold til antallet af ladestik.

Andel af ejendomme uden for 'høj risiko' – klima

Nøgletallet viser, for hvor stor en del af porteføljen, målt i værdi, som er uden for 'høj risiko' i forhold til klimaeksponering og sårbarhed. Datagrundlaget baseres på anerkendt risikomodell fra München Re.

Andel af grønne udearealer omlagt til fri natur

Nøgletallet viser, hvor stor en andel af porteføljens grønne udearealer der forvaltes med fokus på mere vild natur frem for traditionel, intensiv pleje. Nøgletallet er opgjort arealmæssigt ejendom for ejendom efter PKA Ejendommens egne kriterier og indeks.

Genbrugsfaktor ved lejlighedsmoderniseringer

Intentionen er at gennemføre modernisering af vores lejligheder, for eksempel efter § 19, stk. 2, med en større grad af genbrug af byggematerialer. Det skal ske uden at reducere lejemålets modernitet, funktionalitet, kvalitet eller arkitektoniske værdi – og uden at gå på kompromis med afkastkrav.

Målet er at udvikle en genbrugsindikator, der kan illustrere graden af genbrug. Metodik er endnu ikke fastlagt.

Genbrugsfaktor ved erhvervsindretninger

Intentionen er at gennemføre vores erhvervsindretninger med en større grad af genbrug af byggematerialer. Det skal ske uden at reducere lejemålets modernitet, funktionalitet, kvalitet eller arkitektoniske værdi – og uden at gå på kompromis med afkastkrav. Målet er at udvikle en genbrugsindikator, der kan illustrere graden af genbrug. Metodik er endnu ikke fastlagt.

Sorteringseffektivitet på driftsaffald fra erhvervskunder

Intentionen er en mere effektiv affaldssortering fra erhvervskunderne. Metodik er ikke fastlagt, men målet er én værdi – for eksempel restandel opgjort i mængdeandel af den samlede affaldsmængde.

Sorteringseffektivitet på affald fra byggeaktiviteter

Intentionen er at reducere mængden af byggeaffald og sikre en mere effektiv affaldssortering i forbindelse med byggeaktiviteter. Metodik er ikke fastlagt, men målet er én værdi – for eksempel restandel opgjort i mængdeandel af den samlede affaldsmængde.

Beboertilfredshed

Nøgletal, der viser beboernes tilfredshed. Første tilfredshedsmåling gennemføres i 2026.

Erhvervskundetilfredshed

Nøgletal, der viser erhvervskundernes tilfredshed. Første tilfredshedsmåling gennemføres i 2026.

Andel af boligejendomme med etableret beboerrepræsentation

Beboerrepræsentation ønskes etableret for fremme af professionel dialog og lejer trivsel generelt. Nøgletallet viser dækningsgraden for beboerrepræsentationer ud fra antal etablerede repræsentationer sat i forhold til antal ejendomme, hvor repræsentation er juridisk muligt.

Udbredelse af Fællesskabspuljen

Fællesskab og naboskab stimuleres af Fællesskabspuljen, der yder tilskud til beboeraktiviteter. Nøgletallet viser, hvor mange boligejemål, der har fået tildelt tilskudsmidler sat i forhold til det samlede antal boligejemål i porteføljen.

Husleje- og ankenævns-sager pr. 1.000 boligejemål

Nøgletallet beregnes som antallet af igangværende eller afsluttede huslejenævns- og ankenævns-sager, der er registreret pr. 1.000 boligejemål. Tallet er inklusive de sager, vi selv anlægger som udlejer.

Udbredelse af god virksomhedsskik (Code of Conduct) i leverandørkæden

Intentionen er, at flest mulige af vores leverandører har tiltrådt vores Code of Conduct. Nøgletallet viser volumen af leverandører målt på omsætning, der har underskrevet vores Code of Conduct.

Andel af Code of Conduct-omfattede leverandører med opfølgning

Nøgletal for mængden af leverandører, målt på omsætning, som har dokumenteret efterlevelse af Code of Conduct.

Medarbejderomsætning i PKA Ejendomme

Nøgletallet beregnes som antal fratrådte medarbejdere sat i forhold til regnskabsårets gennemsnitlige medarbejderstab. Planlagt fratrædelse som følge af midlertidige ansættelser eller pensionering medtages ikke opgørelsen.

Arbejdsskader blandt medarbejdere i PKA Ejendomme

Nøgletal for antallet af indmeldte arbejdsskader blandt medarbejdere i PKA Ejendomme.

Lærlinge, elever og praktikanter i PKA Ejendomme

Vi ønsker udover vores øvrige rekrutteringsindsats at udanne og forme vores egne medarbejdere. Nøgletallet opgøres i fuldtidsansatte, lærlinge, elever med videre, sat i forhold til det gennemsnitlige totale antal fuldtidsansatte.

Kønsfordeling blandt medarbejdere i PKA Ejendomme

Som led i arbejdet med at fremme en god kultur og et sundt arbejdsmiljø arbejder vi for større kønsmæssig diversitet. Nøgletallet beregnes som fordelingen mellem mænd og kvinder blandt medarbejderne i PKA Ejendomme.

Kønsfordeling i ledelsen af PKA Ejendomme

Diversiteten opgøres særskilt for ledelsen i PKA Ejendomme. Nøgletallet beregnes som fordelingen mellem mænd og kvinder blandt medarbejdere i ledelsesslag ét og to.

Andel af miljøcertificerede ejendomme målt på værdi

Nøgletallet beregnes som andelen af porteføljen målt på ejendomsværdi, som er miljøcertificeret inden for enten nybyggeri, renovering eller bygningsdrift.

Andel af porteføljens værdi med Svanemærket bygningsdrift

Nøgletallet beregnes som den relative andel af porteføljen målt på ejendomsværdi, som indgår i virksomhedens licens for Svanemærket bygningsdrift.

Antal indberettede whistleblowersager

Nøgletal for antallet af indberettede sager i whistleblow-erordningen hos PKA Ejendomme.



PKA Ejendomme er ejendomsselskab for PKA og er ansvarlig for drift og udvikling af ca. 230 bolig- og erhvervsejendomme.

Vi tilbyder vores beboere og erhvervskunder attraktive boligtilbud og lokale løsninger, med fokus på ordentlighed i ord og handling, grøn omstilling og social ansvarlighed.

I PKA Ejendomme arbejder vi med respekt for fortiden, ansvar i nutiden og **plads til fremtiden.**

PKA Ejendomme P/S

Dyregårdsvej 1 | 2740 Skovlunde

CVR: 43864343 | www.pka-ejendomme.dk