

ESG – Environmental, Social and Governance

Forstå, hvordan ESG former fremtidens business og få inspiration til arbejdet med vigtige ESG-principper.

Hold dig ajour med nyhedsbreve, aktuelle artikler og spændende arrangementer. Besøg www.les.dk eller skriv til info@les.dk – så er du i gang.

Har du forslag til, hvordan vi kan gøre IndSigt bedre eller gode idéer til områder af juraen, du gerne vil have belyst i en artikel, så send os endelig en mail: indsigt@les.dk

Indholdet i dette blad er ikke udtryk for rådgivning, da det altid kræver kendskab til de konkrete forhold i en sag. Artiklerne kan således ikke træde i stedet for rådgivning, hvorfor læserne anbefales at tage kontakt til Lund Elmer Sandager.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab
Kalvebod brygge 39-41,
DK 1560 København V

Design: B14
Tryk: Christensen Grafisk

04 **Leder: Fra CSR til ESG: Forretningsmæssige krav eller nye muligheder?**

06 **ESG-rapportering – næste skridt mod en mere bæredygtig virksomhedspraksis**

10 **S'et i ESG – hvad kan du gøre i din virksomhed?**

12 **Klientprofil: Ikano Bolig skaber succes med social bæredygtighed**

16 **ESMA strammer kravene til bæredygtige investeringsprodukter**

18 **Den nye ejendomsvurderingslov: Sådan påvirker ændringerne fællesarealer**

20 **Nye krav og forventninger til ESG i M&A-processer**

22 **Partnerprofil: Jakub Zakrzewski**



Fra CSR til ESG: Forretningsmæssige krav eller nye muligheder?

Velkommen til denne udgave af IndSigt, hvor vi udforsker en af de mest transformative tendenser i erhvervslivet i dag: ESG, Environmental, Social and Governance. Siden jeg som ph.d.-studerende i 00'erne var med til at etablere Center for Corporate Values and Social Responsibility på CBS, har jeg fulgt med i udviklingen inden for virksomheders sociale ansvar. Dengang var fokus på CSR, Corporate Social Responsibility. I dag har vi skiftet gear til det bredere ESG-begreb – en udvikling, der både styrker virksomhedernes ansvar og åbner nye forretningsmæssige muligheder.

Både CSR og ESG markerer et skifte mod en mere ansvarlig praksis i erhvervslivet, men der er tydelig forskel i deres grad af integration i virksomhedernes forretningsstrategi. Hvor CSR tager udgangspunkt i filantropiske og bæredygtige tiltag, repræsenterer ESG en mere integreret og strategisk tilgang. Dermed ser vi et skifte fra at betragte sociale og miljømæssige initiativer som frivillige og perifere til at se dem som fundamentale for virksomhedens langsigtede succes og stabilitet.

Med ESG er virksomheders sociale, miljømæssige og ledelsesmæssige praksisser rykket ind som en central del af

forretningsstrategien, hvor ESG-mål ofte defineres, måles og rapporteres med stor grundighed og præcision. Det skaber ikke kun større gennemsigtighed, men også øget ansvarlighed over for investorer og andre interessenter.

Overgangen fra CSR til ESG er et vigtigt skridt i udviklingen af erhvervslivets rolle i samfundet. ESG er ikke kun en ramme for ansvarlig virksomhedsførelse, men også en katalysator for fremskridt og innovation. Det stiller krav til virksomheder om at reducere deres miljømæssige fodaftryk, fremme diversitet og social ansvarlighed samt sikre en stærk og etisk ledelsesstruktur. Samtidig åbner det døre til nye muligheder for innovation, markedsadgang, vækst og forbedring af omdømme og medarbejdernes engagement.

ESG-bølgen ruller, og med dette magasin ønsker vi at inspirere dig til at navigere i ESG-landskabet. Velkommen til en rejse, der begynder med ansvar og samtidig åbner døren til nye og store muligheder.

God læselyst!

Peter Mejlby
Direktør, CEO
Lund Elmer Sandager

ESG-rapportering – næste skridt mod en mere bæredygtig virksomhedspraksis

De nye krav til rapportering af bæredygtighed er et stort skridt frem mod at integrere ESG i danske virksomheders drift og strategi. Selvom kravene først er fuldt implementeret om flere år, kan det blive afgørende for mange virksomheder at komme i gang allerede nu.

Af: **Torsten Hylleberg**
Partner, advokat

Efter indførelsen af GDPR og den nye bogføringslov er ESG-rapportering blevet det næste skridt mod større gennemsigtighed og ansvarlighed i virksomheder. Med ESG bliver der stillet nye krav til virksomhederne om, at de åbent rapporterer om deres miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige praksis og giver en dybere indsigt i, hvordan de påvirker verden omkring dem – og omvendt.

Ny lovgivning øger ESG-krav

I Danmark bliver reglerne for ESG-rapportering over de kommende år implementeret gennem årsregnskabslovens § 99a og et større europæisk regelkompleks, der blandt andet indeholder CSRD-direktivet og European Sustainability Reporting Standards (ESRS), taksonomiforordningen samt disclosureforordningen. Det indebærer, at bæredygtighed fremover skal rapporteres af de større virksomheder med detaljerede oplysninger om strategi, risici, muligheder og ledelsens rolle.

Hvorfor skal vi tage ESG alvorligt nu?

ESG-rapportering er en vigtig del af fremtidens virksomhedspraksis, der kræver en systematisk tilgang, klar kommunikation og stærkt lederskab. Ved at tage ESG alvorligt kan virksomheder opnå mange fordele, som fx øget investorinteresse, bedre kunderelationer, større medarbejdertilfredshed og bedre adgang til kapital. Det er derfor afgørende for

alle virksomheder – store som små – at begynde arbejdet med ESG nu og sikre, at de er klar og får det bedste ud af fremtidens krav.

Større gennemsigtighed og ansvarlighed

Målet med reglerne for ESG-rapportering er at få erhvervslivet til at bevæge sig mod større gennemsigtighed og mere bæredygtig virksomhedspraksis. Gennem en klar og åben ESG-rapportering kan virksomheder dokumentere, at de handler ærligt og skaber værdi for både sig selv og samfundet. Her kan ESG-standarderne hjælpe dem med at opbygge tillid og undgå greenwashing – og vise omverdenen, at de er klar til at tackle fremtidens udfordringer i forhold til bæredygtighed.

Gør det nemmere at vælge bæredygtigt

Efter indførelsen af de nye ESG-krav vil investorer og kunder i højere grad kunne stille virksomhederne til ansvar for deres miljømæssige og sociale indvirkning. De får også bedre mulighed for at sammenligne virksomheder på tværs af sektorer og på den måde vurdere, hvem der er mest bæredygtige og ansvarlige. En stærk ESG-profil vil i stigende grad blive afgørende for virksomhedens omdømme blandt deres kunder, samarbejdspartnere og interessenter, herunder også deres evne til at tiltrække og fastholde medarbejdere.

Dobbelt væsentlighedsvurdering

Arbejdet med ESG-reglerne bygger på en dobbelt væsentlighedsvurdering. Det vil sige, at virksomhederne både skal vurdere, hvordan deres aktiviteter påvirker omverdenen, og hvordan spørgsmål om bæredygtighed påvirker dem. På den ene side skal de se på, hvilken indvirkning deres aktiviteter har på miljøet, samfundet og økonomien. På den anden side skal de forstå, hvordan bæredygtighedsfaktorer som klimaændringer, ressourceknaphed eller sociale forandringer kan påvirke deres drift, resultater og langsigtede overlevelse.

Ledelsens rolle i ESG

Det bliver derfor en vigtig opgave for ledelsen at fastlægge, hvilken retning virksomheden skal bevæge sig i og be-

stemme virksomhedens ambitionsniveau for bæredygtighed. At gå forrest kræver mod og indebærer en risiko. Omvendt kan virksomheder, der ikke er klar til at handle hurtigt på bæredygtighed, ende med at blive efterladt i støvet af konkurrenterne.

Når mål og ambitionsniveau er fastsat, er næste skridt at kommunikere det klart og tydeligt internt. Det er vigtigt, at alle i virksomheden har en fælles forståelse for, hvad fremtidens mål for bæredygtighed er, og hvordan virksomheden vil navigere mod dem. Det gør det nemmere for medarbejderne at se, hvordan de kan bidrage til at nå målene og sikrer, at alle i virksomheden trækker i samme retning.



Lund Elmer Sandager

Artiklen fortsætter på næste side →

” Især blandt de yngre generationer ønsker flere at arbejde for virksomheder, der har et stærkt socialt og miljømæssigt engagement.

ESG er også relevant for SMV'er

Selvom de nye ESG-krav primært retter sig mod større virksomheder, bør små og mellemstore virksomheder, SMV'er, også tage ESG alvorligt. Årsagen er simpel: Mange SMV'er er væsentlige led i de større virksomheders forsyningskæder. Og når de store virksomheder skal indregne bæredygtigheden i alle forsyningsled i deres ESG-rapportering, kan det påvirke deres resultat, om en leverandør er mere eller mindre bæredygtig. Derfor stiller de i stigende grad krav til, at deres leverandører også har en dokumenteret ansvarlig bæredygtighedspraksis.

Alle forsyningsled tæller i ESG-regnskabet

For de SMV'er, der arbejder seriøst og systematisk med bæredygtighed, kan ESG-rapportering åbne nye muligheder. Ved at leve op til de store virksomheders ESG-kriterier og levere data om bæredygtighed, kan de sikre deres plads i forsyningskæden og undgå at blive skiftet ud til fordel for mere bæredygtige konkurrenter.

Vi ser også, at der er voksende fokus på ESG i offentlige udbud. Offentlige myndigheder lægger stadig større vægt på grønne initiativer og bæredygtige praksisser, når de vælger leverandører. Det betyder, at SMV'er med en stærk ESG-profil har en konkurrencefordel i forhold til at vinde disse kontrakter.

Bankerne er ligeledes blevet mere opmærksomme på ESG i deres kreditvurderinger. Virksomheder, der kan vise, at de tager ESG alvorligt, kan typisk få bedre lånevilkår og bedre adgang til finansiering, som understøtter bæredygtig vækst og langsigtet overlevelse.

Bæredygtighed tiltrækker medarbejdere og kunder

Endelig er en god ESG-profil vigtig for virksomhedens omdømme og dermed for dens mulighed for at tiltrække medarbejdere og kunder. Især blandt de yngre generationer ønsker flere at arbejde for virksomheder, der har et stærkt socialt og miljømæssigt engagement. For SMV'er kan en tydelig ESG-strategi derfor være en afgørende faktor i at tiltrække og fastholde talent.

Samtidig er kunder i stigende grad tilbøjelige til at vælge virksomheder, der viser ansvarlighed. Ved at fokusere på ESG kan SMV'er ikke alene forbedre deres omdømme, men også udvide deres kundebase og åbne for nye markedsmuligheder. At begynde arbejdet med ESG nu er derfor en klog investering for alle virksomheder – også de små og mellemstore.

Hvornår træder de nye ESG-krav i kraft?

Den nye årsregnskabslov § 99a stiller skærpede krav til virksomhedernes ESG-rapportering og bliver implementeret over de kommende år.

2024: Børsnoterede virksomheder og statslige aktieselskaber (regnskabsklasse D), som er store virksomheder efter størrelsesgrænserne for regnskabsklasse C (stor) og som har over 500 ansatte.

2025: Øvrige store virksomheder (såvel børsnoterede som ikke-børsnoterede) målt efter størrelsesgrænserne for regnskabsklasse C (stor).

2026: Små og mellemstore børsnoterede virksomheder (regnskabsklasse D) målt efter størrelsesgrænserne for regnskabsklasse B og C (mellem).

De vigtigste punkter i nye krav til ESG-rapportering

1. Beskrivelse af forretningsmodel og strategi

Et centralt krav i den nye lovgivning er, at virksomheder skal beskrive deres forretningsmodel og strategi med fokus på bæredygtighed. Beskrivelsen skal blandt andet svare på spørgsmål som disse:

- Modstandsdygtighed over for risici: Hvordan håndterer I risici forbundet med bæredygtighed? Det kan fx være klimarisici og forsyningskæderisici.
- Muligheder knyttet til bæredygtighed: Hvilke muligheder skaber bæredygtighed for jer? Det kan fx være nye markeder, effektiviseringer eller relationer til interessenter.
- Investerings- og finansieringsplaner: Hvad er jeres planer for investeringer og finansiering i relation til bæredygtighed?
- Eksponering for kul, olie og gas: Hvordan er I eksponeret for fossile brændstoffer og tilhørende aktiviteter?
- Hensyn til interessenter: Hvordan tager I hensyn til jeres interessenter, og hvordan påvirker I bæredygtighedsforhold?

2. Fastsættelse af bæredygtighedsmål og ledelsens rolle

Virksomheder skal sætte klare, tidsbestemte mål for bæredygtighedsindsatsen og rapportere om dem.

- Tidsbestemte bæredygtighedsmål: Hvilke mål har I sat jer for bæredygtighed, og hvordan vil I nå dem?
- Ledelsens og bestyrelsens rolle: Hvordan er ledelsen og bestyrelsen involveret i bæredygtighedsspørgsmål? Og hvad er deres kompetencer på området?
- Bæredygtighedspolitikker: Hvad er jeres politikker for bæredygtighed, herunder strategi for implementering?

3. Incitament og due diligence

Den nye lovgivning stiller også krav til beskrivelser af en række andre praksisser.

- Incitamentsordninger: Hvilke incitament for ledelse og bestyrelse er knyttet til jeres bæredygtighedsmål og due diligence-processer?
- Negative påvirkninger: Hvad er de væsentligste negative påvirkninger, jeres aktiviteter kan have på bæredygtighed, herunder drift og værdikæde?
- Bæredygtighedsrisici: Hvordan identificerer og vurderer I de vigtigste bæredygtighedsrisici?

4. Verifikation og revisorerklæringer

For at sikre troværdighed i ESG-rapporteringen skal processer beskrives og rapporteringen revideres.

- Indikatorer og verifikationsprocesser: Rapporten skal indeholde oplysninger om relevante indikatorer og de processer, der er udført for at verificere bæredygtighedsoplysninger.
- Revisorerklæringer: Revisorer skal afgive en erklæring om virksomhedens bæredygtighedsregnskab. Samme revisor kan afgive erklæring om både den finansielle del og bæredygtighedsdelen af regnskabet.

7 gode råd om ESG til SMV'er

1. Kom i gang nu, og start, hvor indsatsen gør størst forskel.
2. Lav en gap-/modenhedsanalyse, hvor I kortlægger, hvor langt I er med ESG-kravene.
3. Vurder jeres påvirkning af samfundet og miljøet – og finansielle risici og muligheder.
4. Lav en oversigt over de vigtigste bæredygtighedsemner og en plan for at rapportere dem.
5. Identificer og engager jeres interessenter.
6. Indgå partnerskaber med ligesindede og NGO'er.
7. Vær ærlig og tydelig – og undgå greenwashing.

S'et i ESG – hvad kan du gøre i din virksomhed?

ESG er et begreb, som alle virksomheder fremadrettet skal håndtere. Men hvad er helt konkret den sociale dimension, S'et, og hvorfor er den vigtig for virksomheder? Hvordan kan virksomheder ved brug af ansættelsesretten og konkrete initiativer opfylde ESG-standarder?

Af: **Michael Møller Nielsen**
Partner, advokat (H)

Forventninger til S'et

En vigtig del af det sociale ansvar i ESG er at sikre, at virksomheder overholder ansættelseslovgivningen og fremmer en inkluderende arbejdspladskultur, der respekterer arbejdstagernes rettigheder og ikke kun sikrer, men også fremmer diversitet og inklusion.

Arbejdspladser med fokus på diversitet og inklusion blandt medarbejderne har en bedre bundlinje. Der er mange interessante fakta, som ledere med fordel kan arbejde mere med i hverdagen.

Mange interessenter forventer, at arbejdsgivere ikke kun anerkender vigtigheden af social ansvarlighed, men også implementerer konkrete og strategiske initiativer på området.

Især inden for arbejds- og ansættelsesretten er der adskillige aspekter, som virksomheder, som led i den sociale dimension, bør fokusere på for at integrere ESG-principperne.

S'et og det juridiske landskab

S'et i ESG handler blandt andet om virksomhedens integrering af sociale faktorer i strategi og drift for at skabe værdi både for virksomheden og samfundet som helhed.

Der er ikke nogen specifikke love, der direkte kræver, at virksomheder skal følge bestemte ESG-kriterier, men fra 1. januar 2024 har en række virksomheder pligt til at rapportere om deres arbejde med ESG som led i årsrapporten. Dette betyder, at virksomheder skal være mere transparente omkring deres ESG-initiativer og -resultater, hvilket kan øge presset for at forbedre deres sociale præstationer.

Det kan klare politikker og prioriteringer af samarbejdspartnere medvirke til. Ved at etablere klare politikker for sociale faktorer og nøje vælge samarbejdspartnere, der deler samme værdier og standarder, kan virksomheder sikre, at deres ESG-mål integreres effektivt i alle aspekter af deres drift.

Ansættelsesrettens rolle i S'et

Ansættelsesretten spiller en central rolle i ESG, da den understøtter den sociale dimension ved at sikre, at virksomheder behandler deres medarbejdere retfærdigt, respektfuldt og i overensstemmelse med lovgivning og ESG-standarder.

For at leve op til ESG-standarderne anbefaler vi, at virksomheden implementerer proaktive politikker, der fremmer en positiv arbejdskultur. Dette indebærer blandt andet en række politikker, som kan fremme ESG-tiltag i ansættelsesforholdet, som fx:

- Etablering af whistleblowerordninger
- Implementering af diversitets- og inklusionsprogrammer
- Fleksible arbejdstidsordninger eller en remote work-politik
- Skarp stillingtagen til standarder hos og krav til leverandørkæden

Hvorfor skal du fremme arbejdet med S'et?

Fordi det er fremtiden. Social ansvarlighed og bevidsthed om standarderne vil fylde i ledelseslokalerne i årene fremover. Samfundet ikke bare forventer, men forlanger, at virksomhederne proaktivt tager stilling til og arbejder for at fremme social ansvarlighed.

Du gør det muligvis allerede, men er måske ikke bevidst om, hvor din virksomhed gør en forskel i compliancekæden.



Det vanskelige med arbejdet er, at der ikke er nationale standarder, men at udviklingen ud fra de relativt brede ESG-definitioner skal ske på virksomhedsniveau.

Det er ude i virksomhederne, I bestemmer, hvordan arbejdet med blandt andet social ansvarlighed skal integreres i hverdagen. Det er mangeartet, men et aktuelt emne er inklusion på arbejdspladsen.

Handicapinklusion - en ofte overset tilgang til S'et

Op mod hver fjerde europæer er vurderet til at have et handicap i en eller anden form. 80% af disse er ikke synlige, som derfor er såkaldte neuro-diverse medarbejdere.

Inklusionspolitikker for handicappede er for sjældent prioriteret på arbejdspladsen. Da flere og flere på arbejdsmarkedet får eller har en diagnose, vil der være krav til stillingtagen – og håndtering. Det bliver et rekrutteringsparameter. Arbejdsplad-

ser bliver fravalgt af kandidater, hvis de ikke aktivt tager stilling til inklusion og viser, at de arbejder med det.

Med henblik på at fremme inklusion og derved styrke virksomhedens ESG-profil kan din virksomhed implementere specifikke initiativer. Initiativerne kan bestå af politikker, men kan også suppleres med interne ambassadører, diversitetskorp, træning af ledere og medarbejdere i håndtering af diversitet i det daglige – for det er kun ved forståelsen og stillingtagen, at arbejdet bliver fremmet tilstrækkeligt.

Det bevidste og målrettede arbejde med inklusion af fx handicappede gør også, at organisationer er bedre udrustet til at undgå kedelige sager om chikane, forskelsbehandling og lignende. Sagerne i udlandet inden for dette område tager til i omfang og offentlig eksponering, og det er med al sandsynlighed på vej til Danmark.

Michaels tips til dine næste S-skridt

- Udarbejd og implementer passende politikker, fx Code of Conduct.
- Uddannelse og træning af medarbejdere og ledelse fx i anti-diskriminationsworkshops eller diversitetstræning.
- Udpeg interne ambassadører, som kan fremme initiativer, være rollemodeller og kontaktpersoner for medarbejdere.
- Samarbejd med lokale organisationer og initiativer, der støtter samfundet og fremmer sociale formål.

Ikano Bolig skaber succes med social bæredygtighed

IndSigt har mødt René Brandt, som er direktør i Ikano Bolig i Danmark. Han har en passion for at skabe boliger, der ikke blot er bygninger, men hjem fyldt med livskvalitet og fællesskab. Tag med på Ikano Boligs rejse, der startede i 2017 med et opkald fra Sverige.



Fra IKEA til dansk boligudvikler

Ikano Bolig er en del af Ikano Group, som IKEA-grundlæggeren Ingvar Kamprads tre sønner står i spidsen for. I 2017 besluttede Ikano i Sverige at udvide deres geografiske rækkevidde, og Danmark blev valgt som det første land i denne ekspansion.

Denne beslutning førte til, at telefonen en dag i 2017 ringede hos René Brandt, som oprindeligt er uddannet bygningsingeniør og har været i ejendomsudviklingsbranchen siden 1999. René blev tilbudt at lede opbygningen af Ikano Bolig i Danmark og besluttede sig med lige dele spænding og ærefrygt at tage imod udfordringen.

“Jeg startede med at arbejde hjemme fra køkkenet og byggede virksomheden op fra bunden. Det var lidt en udfordring at skulle klare alt i virksomheden selv – lige fra regnskaber til PowerPoint. Tidligere havde jeg altid nogen, der hjalp mig. Nu skulle jeg selv finde ud af det hele,” fortæller han.

Strategien var at starte med det basale og så opbygge kompleksiteten over tid: “Vi begyndte med rækkehuse, som jeg havde erfaring med fra tidligere, så vi hurtigt kunne komme ind på markedet,” forklarer René. Det viste sig at være en succesfuld tilgang, og Ikano Bolig har siden kunnet levere kvalitetsbyggeri hurtigt og effektivt. I dag har Ikano Bolig 15 fuldtidsansatte og en betydelig portefølje af både ejer- og lejeboliger i Danmark.

” **Jeg startede med at arbejde hjemme fra køkkenet og byggede virksomheden op fra bunden. Det var lidt en udfordring at skulle klare alt i virksomheden selv – lige fra regnskaber til PowerPoint. Tidligere havde jeg altid nogen, der hjalp mig. Nu skulle jeg selv finde ud af det hele.**

“Vi er en traditionel boligudvikler, der køber jord eller ejendomme og udvikler boliger. Men til forskel for andre, ønsker vi at sælge halvdelen af boligerne og beholde den anden halvdel til udlejning,” siger René og uddyber, at folk vil købe boliger, når det går godt i samfundet, og leje, når der er lavkonjunktur. Ikano Boligs forretningsmodel er derfor ikke så konjunkturfølsom, når tendenserne i boligmarkedet ændrer sig. Det medvirker blandt andet til, at Ikano Bolig har et godt og stabilt cashflow.

Ikke bare bygninger, men fællesskaber og diversitet

En anden årsag til, at Ikano Bolig både udvikler boliger til privat salg og udlejning, er ønsket om at fremme den sociale diversitet i boligområderne.

Denne tilgang er ikke kun en strategisk beslutning, men en grundlæggende filosofi hos Ikano Bolig: “Ligesom så mange andre steder i samfundet som fx virksomheder og sportshold, tror vi på, at diversitet er gavnligt. Det gælder både i ejerformer og boligtyper,” siger René. Dette skaber robuste og dynamiske boligområder, hvor folk i forskellige livssituationer kan finde en plads.

“Vi arbejder konstant på at skabe fællesskaber, hvor beboerne kan leve mere bæredygtigt. Vi opfører blandt andet deleskure i vores projekter, hvor beboerne kan opbevare og dele haveredskaber, værktøj, klapstole og lignende,” fortæller René. Deleskurkonceptet har vist sig at skabe nogle gode dynamikker i nyetablerede boligområder, hvor beboerne får noget at være fælles om.

” **Vi arbejder konstant på at skabe fællesskaber, hvor beboerne kan leve mere bæredygtigt. Vi opfører blandt andet deleskure i vores projekter, hvor beboerne kan opbevare og dele haveredskaber, værktøj, klapstole og lignende.**



” Vi har et stort ansvar, fordi vi bygger nogle rammer for menneskers liv de næste mange år. Så vi skal være med til at skabe faciliteterne for det gode og bæredygtige liv – også om 100 år.

Til spørgsmålet om, hvad fremtiden bringer for Ikano Bolig, lægger René hverken vægt på at tjene flere penge, skabe vækst eller udspille konkurrenterne. Han er mere optaget af mennesket i boligen:

”Branchen som helhed er ikke særlig dygtig til at se mennesket i boligen. Så det er én af de ting, vi kommer til at fokusere på. Vi har et stort ansvar, fordi vi bygger nogle rammer for menneskers liv de næste mange år. Så vi skal være med til at skabe faciliteterne for det gode og bæredygtige liv – også om 100 år. Og med det fokus er jeg overbevist om, at vi nok også kan skabe en god forretning,” fortæller René.

→ Ikano Bolig og Lund Elmer Sandager

Ikano Boligs faste kontaktperson hos Lund Elmer Sandager er partner Henrik Stamp, der er specialist i rådgivning om projektudvikling.

”Henrik har været med fra starten og hjulpet os med alt fra juridisk struktur til etiske overvejelser. Hans rådgivning går altså ud over det juridiske og omfatter også forretningsetik. Så hvis jeg bliver lidt for kreativ, holder Henrik den etiske fane højt og gør mig opmærksom på det. Det er én af de egenskaber, jeg sætter mest pris på ved Henrik,” slutter René.

ESMA strammer kravene til bæredygtige investeringsprodukter

De finansielle tilsynsmyndigheder har skruet op for kravene til kapitalforvaltere for at sikre, at de kommunikerer retvisende om bæredygtighed i deres investeringsprodukter. Få overblik over den seneste udvikling inden for reguleringen af området.

Af: **Jakub Zakrzewski**
Associeret partner, advokat

Undersøgelse fra Finanstilsynet peger på risiko for vildledning

Finanstilsynet har for nylig gennemført en undersøgelse, der afslører betydelige mangler hos kapitalforvaltere i forhold til integration og rapportering af bæredygtighedsrisici. Selvom forvalterne generelt opfylder de formelle krav, mangler der ofte klarhed i kommunikationen om bæredygtighed ved investeringsprodukterne. Det kan medføre risiko for vildledning af især detailinvestorer og understreger behovet for mere robuste, interne processer og styringssystemer.

Behov for bedre processer og kommunikation

Resultaterne understreger vigtigheden af, at kapitalforvaltere genbesøger og eventuelt tilpasser deres interne processer i forhold til bæredygtighedsrisici. I den forbindelse er det afgørende for forvalterne, at der er implementeret robuste systemer til dataindsamling og analyse, der kan understøtte integration af bæredygtighedsaspekter i alle faser af investeringsprocessen. Samtidig skal mange kapitalforvaltere forbedre deres eksterne kommunikation for at sikre, at alle oplysninger til investorerne er både præcise og støttet af klar dokumentation.

Nye krav fra ESMA til forvaltere, der vil kalde fonde bæredygtige

Behovet for større klarhed omkring bæredygtige fonde er for nylig blevet imødekommet gennem nye retningslinjer fra Den Europæiske Værdipapir- og Markedstilsynsmyndighed, ESMA.

De kræver nu, at hvis en fond har et navn, der inkluderer termer relateret til transition, bæredygtighed eller ESG, skal mindst 80 % af dens investeringer understøtte relevante bæredygtige mål eller karakteristika.

De nye retningslinjer er en del af en bredere indsats for at forebygge greenwashing, og de skal sikre, at fondenes navne afspejler deres investeringsstrategier. Ved at indføre et kvantitativt krav til de reelle investeringer vil ESMA skabe større gennemsigtighed og hindre fonde i at bruge termer omkring bæredygtighed, uden at der er substantiel støtte i deres investeringspolitikker.

Retningslinjerne præciserer også, hvilke benchmarks og eksklusionskriterier kapitalforvalterne skal bruge i forbindelse med specifikke termer for bæredygtighed i fondenes navne. Eksempelvis skal fonde med fokus på miljømæssige aspekter overholde eksklusionskriterierne for EU's Paris Aligned Benchmark, PAB, mens fonde med socialt eller ledelsesmæssigt fokus skal leve op til kriterierne i EU's Climate Transition Benchmark, CTB.

Hvornår gælder de nye krav?

ESMA giver eksisterende fonde en overgangsperiode på seks måneder til at tilpasse deres navne og investeringsstrategier, så de overholder de nye retningslinjer. For nye fonde gælder retningslinjerne øjeblikkeligt, hvilket skærper kravene til nyetablerede fonde og deres compliance fra starten.



Hvad betyder det for kapitalforvaltere?

Ændringerne i retningslinjerne giver anledning til flere vigtige overvejelser for kapitalforvaltere.

For det første skal de nu gennemgå og muligvis revidere deres fondes navne og markedsføringsmateriale for at sikre, at de lever op til de nye, strammere regler. Det kræver en dybdegående forståelse af både den faktiske sammensætning af fondens portefølje og de anvendte investeringsstrategier. På den måde kan de nye retningslinjer også skabe en større klarhed på området og øge trykningen for kapitalforvaltere, der tidligere har været tilbageholdende med at tilbyde bæredygtige produkter.

For det andet betyder det øgede fokus på gennemsigtighed og nøjagtighed i markedsføringen, at kapitalforvalterne skal være meget opmærksomme på, hvordan de kommunikerer om fondenes mål og resultater til investorer. Fejlinformation eller overdreven markedsføring kan føre til retlige konsekvenser og skade fondens omdømme.

Endelig kan kravene være en hjælp for investorer, som ønsker at placere deres kapital i overensstemmelse med specifikke, bæredygtige mål. Med klarere retningslinjer og krav kan de føle sig mere sikre på, at deres investeringer faktisk bidrager til bæredygtige formål. På den måde kan retningslinjerne forbedre tilliden og øge villigheden til at investere i de bæredygtige fonde.

Hurtig implementering giver kapitalforvaltere fordel

Det er afgørende for kapitalforvaltere, at de er opdateret på de nye retningslinjer og sikrer, at deres produkter, investormateriale og kommunikationsstrategier er i fuld overensstemmelse med de nye standarder for bæredygtighed. I en tid, hvor både det regulatoriske fokus og investorerens interesse i bæredygtighed intensiveres, vil forvaltere, der er dygtige og hurtige til at tilpasse sig og omfavner disse ændringer, stå stærkere i markedet.

Vi anbefaler, at alle interessenter i finanssektoren holder sig informeret om de løbende ændringer og søger juridisk rådgivning for at navigere effektivt i de nye, regulative landskaber.

Den nye ejendoms- vurderingslov: Sådan påvirker ændringerne fællesarealer

Det er næppe gået nogens næse forbi, at den nye ejendomsvurderingslov er trådt i kraft, hvilket har medført flere ændringer i vurderingen af ejendomme. En af de mest markante ændringer vedrører vurderingen og beskattningen af udvendige fællesarealer. Få overblik over de vigtigste punkter, og hvad det betyder for grundejerforeninger, ejendomsudviklere og investorer.

Af: Denise Gosch
Advokat

Nye regler for fællesarealer

Indtil nu er grundejerforeningers fællesarealer som udgangspunkt blevet vurderet til kr. 0, men det ændres med den nye ejendomsvurderingslov, hvorefter udvendige fællesarealer, der ikke kan bebygges, nu kategoriseres som et areal til rekreative formål. Det betyder, at et udvendigt fællesareal nu skal vurderes som et erhvervsareal, hvilket får betydning for grundskylden.

Beregning af grundskyld for fællesarealer

Ifølge den nye ejendomsvurderingslov bliver et fællesareal, som ejes af en grundejerforening, ansat til en grundværdi, der svarer til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og med en grund af standardstørrelse. Det betyder, at størrelsen på grundejerforeningens fællesarealer samt grundpriserne i området vil påvirke den endelige grundskyld.

Øgede omkostninger som konsekvens

En af konsekvenserne af den nye lov er, at grundejerforeningernes udgifter vil stige. Det vil påvirke hvert enkelt medlem af grundejerforeningen, da det er medlemmerne, der bærer udgifterne via deres kontingent til grundejerforeningen.

En vedvarende udgift til grundskyld for fællesarealerne i en grundejerforening kan potentielt også have indvirkning på værdiansættelsen af de enkelte ejendomme, der er medlemmer af grundejerforeningen. Dette gælder især, hvis grundejerforeningen har store fællesarealer.

Hvornår træder ændringerne i kraft?

Den første opkrævning af grundskyld af fællesarealer kommer i 2025. Skatten vil dog blive indfaset gradvist over 21 år. Selvom ændringerne ikke vil have en stor økonomisk effekt fra begyndelsen, er det stadig vigtigt, at både grundejerforeninger, udviklere og investorer er opmærksomme på dem.

Hvem skal særligt være opmærksom på ændringerne?

GRUNDEJERFORENINGER

Det er først og fremmest relevant for alle grundejerforeninger med udvendige fællesarealer, der nu skal være opmærksomme på, at der kommer en ny udgiftspost i foreningens budget. Det vil påvirke medlemmernes kontingent, og der kan opstå spørgsmål om, hvorvidt udgiften vil have indvirkning på værdiansættelsen af de enkelte ejendomme i foreningen.



EJENDOMSUDVIKLERE

Derudover er det relevant for ejendomsudviklere, der udvikler ejendomme og som indgår i en grundejerforening med udvendige fællesarealer. Dette skyldes, at det vil påvirke økonomien i en udlejningscase, og fordi man ved salg til forbruger har pligt til at oplyse om forventede fremtidige udgifter. Det kan være svært at spå om, hvor stor udgiften bliver på sigt, men man skal som minimum orientere køber om, at der kommer en udgift til grundskyld i grundejerforeningen, som køber og fremtidige ejere af en ejendom i grundejerforeningen skal bidrage til.

INVESTORER

Investorer, der ejer mange eller alle grunde i en grundejerforening med udvendige fællesarealer, bør være ekstra opmærksomme på, at der i fremtiden skal betales grundskyld af fællesarealer, da det kan have en stor betydning for investeringen og det fremtidige afkast.

Aktuelle overvejelser for investorer og udviklere

Som investor eller ejendomsudvikler er der nu et nyt punkt, der skal tages særskilt stilling til i forbindelse med investeringen i eller udviklingen af ejendomme, nemlig hvordan man begrænser udgifterne mest muligt.

Efter den nye ejendomsvurderingslov vil ejendomme ikke blive vurderet ud fra deres faktiske anvendelse, men derimod ud fra deres potentielle anvendelse. Det vil sige, at hvis lokalplanen lægger op til en anden anvendelse af arealet, der udløser en højere grundskyld end den faktiske anvendelse, så vil ejendomme blive vurderet på baggrund af den anvendelse, lokalplanen lægger op til. Det skyldes, at lokalplanens anvendelse vurderes som den bedst mulige økonomiske anvendelse af arealet. Det er derfor vigtigt at gennemgå eksisterende planer for området grundigt og være særligt opmærksom ved eventuel udarbejdelse af ny lokalplan.

Den nye ejendomsvurderingslov bringer betydelige ændringer med sig, som vil påvirke grundejerforeninger, investorer og ejendomsudviklere. Ved at være opmærksom på de nye regler og konsekvenserne heraf og søge rådgivning herom tidligt i processen, kan man bedre forberede sig på fremtidige udgifter og undgå uventede økonomiske overraskelser. Det er vigtigt at tage de nødvendige skridt nu for at sikre en smidig overgang til det nye system og samtidig beskytte sine investeringer.

Hvad er dit næste skridt?

Den nye ejendomsvurderingslov bringer betydelige ændringer med sig, som vil påvirke grundejerforeninger, investorer og ejendomsudviklere. Ved at være opmærksom på de nye regler og konsekvenserne heraf og søge rådgivning herom tidligt i processen, kan man bedre forberede sig på fremtidige udgifter og undgå uventede økonomiske overraskelser. Det er vigtigt at tage de nødvendige skridt nu for at sikre en smidig overgang til det nye system og samtidig beskytte sine investeringer.

Tidslinje for indfasning

- **Den 1. marts 2021:** Første vurdering af fællesarealer.
- **2022-2024:** Grundskylden stiger med en procentdel af den tidligere betalte grundskyld, og da den i de fleste tilfælde er kr. 0, bliver regningen for disse år det samme.
- **2025:** Grundskylden beregnes på baggrund af vurderingen pr. 1. marts 2023 og stiger med et beløb beregnet som 4,75 % af denne.

Nye krav og forventninger til ESG i M&A-processer

Når to virksomheder beslutter sig for at forenes, bliver de i stigende grad mødt af krav og forventninger til bæredygtighed fra forskellige interessenter. Det slår nu igennem i M&A-processen, hvor der er kommet skarpt fokus på virksomheders adfærd i forhold ansvarlighed, sociale forhold og bæredygtighed.

Af: **Sebastian Rungby** Partner, advokat
Jonas Tofte Bøndergaard Advokat

Ny EU-lovgivning skruer op for ESG

I vores arbejde med virksomhedsoverdragelse og M&A oplever vi tydeligt, at danske virksomheder skal forholde sig til stadig flere krav og forventninger til bæredygtighed og ESG fra forskellige stakeholders.

Udviklingen er i høj grad drevet af EU-lovgivningen – især det nye Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, som gradvist bliver indført over de kommende år. CSRD erstatter det tidligere Non-Financial Reporting Directive, NFRD, og kommer til at gælde for et bredere udsnit af danske virksomheder.

CSRD udvider kravene til virksomheders rapportering af bæredygtighedsaspekter markant, herunder deres miljømæssige påvirkninger, sociale forhold og governance-strukturer. Virksomhederne skal blandt andet dokumentere deres praksis, mål og resultater inden for bæredygtighed og vise, hvordan de integrerer disse i deres overordnede forretningsstrategi. Det øger gennemsigtigheden og giver interessenter bedre mulighed for at vurdere en virksomheds bæredygtighedsprofil.

Central rolle i due diligence og værdiansættelse

I M&A-processer betyder indførelsen af CSRD, at der stilles specifikke krav til ESG i forbindelse med due diligence og værdiansættelse. Flere og flere virksomheder bliver dermed

påvirket af bæredygtighedskriterier, og det er vigtigt for dem at få identificeret de betydelige økonomiske fordele, der er drevet af ESG-transformationen. Vi ser derfor en tendens til, at ESG-due diligence bliver udført tidligere i transaktionsprocessen.

Sælgere skal kunne fremvise detaljeret og verificerbar dokumentation for deres ESG-indsatser, som kan påvirke både forhandlinger og endelige aftaler. En virksomhed, der kan demonstrere en stærk ESG-profil og ambitiøse bæredygtighedsmål, vil ofte kunne opnå større interesse fra potentielle købere og en højere salgspris.

Udfordringer og tiltag for sælgere

Når vi rådgiver virksomheder i en salgsproces, bistår vi bestyrelsen og direktionen med at navigere i de juridiske og forretningsmæssige udfordringer. Det giver dem mulighed for at fokusere på de mest relevante initiativer inden for ESG-rapportering, herunder årsrapporter og andre centrale dokumenter.

I denne proces hjælper vi blandt andet med at identificere, beskrive og dokumentere de tiltag og områder, der er kritiske fra et ESG-perspektiv i den pågældende branche. På den måde kan vi være med til at synliggøre virksomhedens værdi for mulige købere. Ved at fremhæve og synliggøre virksomhedens ESG-indsatser kan vi gøre virksomheden mere

” ESG kan spille en afgørende rolle for interessenter og påvirke både investorernes interesse og værdien af targetskabet, og det er derfor vigtigt at rette opmærksomheden mod ESG-indsatser allerede i forberedelsesfasen.

attraktiv for potentielle købere. Det bidrager ikke alene til en mere præcis værdiansættelse, men også til en grundigere og mere troværdig udformning af transaktionsdokumentationen. Integrationen af ESG i salgsprocessen kan således skabe en væsentlig konkurrencefordel og styrke virksomhedens position på markedet.

Fokusområder og risici for købere

Når vi hjælper virksomheder i en købsproces, rådgiver vi ofte om planlægning og gennemførelse af ESG-due diligence-processer. Her kortlægger vi relevante ESG-områder i tæt dialog med køber og eventuelle andre rådgivere for at kunne vurdere relaterede risici hos targetskabet. Vi kommer også med anbefalinger til, hvordan disse risici kan begrænses, eller hvordan de bør påvirke værdiansættelsen.

Tidligt fokus skaber stor værdi

Samlet set er ESG ikke længere blot et supplement i M&A-processer, men en central del af transaktionsstrategien. ESG kan spille en afgørende rolle for interessenter og påvirke både investorernes interesse og værdien af targetskabet, og det er derfor vigtigt at rette opmærksomheden mod ESG-indsatser allerede i forberedelsesfasen.

Ved at integrere ESG-krav og ESG-mål tidligt i processen kan virksomheder skabe betydelig værdi og differentiere sig på markedet. Det kræver en fokuseret og struktureret tilgang, hvor vi som rådgivere trækker på alle vores specialister inden for relevante områder for at sikre, at både sælgere og købere er bedst muligt rustet til at navigere i det komplekse ESG-landskab.

→ Vigtige ESG-områder i salgsprocessen

- Fokusområder:** Identificere de ESG-områder, der er mest relevante for den specifikke virksomhed og branche.
- Dokumentation:** Indhente og organisere dokumentation for at synliggøre virksomhedens ESG-profil.
- Rådgivning:** Sparring om ESG-tiltag, der kan være relevante for at øge værdiansættelsen af virksomheden.
- Kontrakter:** Udarbejde kontrakter med klausuler, der adresserer og regulerer specifikke ESG-forhold, der er nødvendige for virksomheden.

→ Vigtige ESG-områder i købsprocessen

- ESG-due diligence:** Grundig due diligence med fokus på ESG-forhold for at afdække risici og skjulte ESG-potentialer.
- Dokumentationssystemer:** Opbygge et system til dokumentation af ESG-forhold i targetskabet.
- Kontrakt:** Udarbejde kontrakter med klausuler, der håndterer og regulerer nødvendige ESG-forhold for virksomheden.

“Det er alfa og omega at levere en god service til klienterne”

Mød Jakub Zakrzewski, der indtrådte i partnerkredsen i starten af 2024 som associeret partner. Jakub er specialist i finansiel regulering i bred forstand og elsker at nørde detaljerne i juraen.



Hvad motiverede dig til at specialisere dig inden for bank og finans?

Interessen for denne gren af juraen har jeg haft siden studietiden. Jeg startede med at læse på CBS og fik et studiejob i Nykredit, hvor jeg skulle hjælpe jurister med reguleringen inden for det finansielle marked. Det komplekse samspil mellem markedsdynamikker og juridisk regulering fangede min interesse, og jeg besluttede, at det var dette krydsfelt, jeg ville arbejde indenfor. Interessen har siden da holdt ved, og jeg kunne ikke forestille mig at lave andet i dag. Det inkluderer selvfølgelig også alt det relaterede jura som fx selskabsret, men min interesse ligger klart hos bank- og finansieringsretten, hvor jeg elsker at nørde detaljer.

Hvem er dine typiske klienter?

Der er typisk tre typer kunder, som vi rådgiver: Der er køberne, som er dem, der investerer, og så er der selskaberne, som udbyder noget, og så er der hele infrastrukturen, som er dem, der faciliterer handlen. Det kan fx være nogen, der tidligere har siddet i en bank og nu vil starte noget selv, og så hjælper vi dem med at få alle de forskellige tilladelsesformer og sikrer, at de kommer i gang og lever op til de mange regler og compliance-krav.

Hvordan balancerer du den juridiske præcision med kommercielle realiteter i din rådgivning?

Balancen mellem juridisk nøjagtighed og kommerciel indsigt er hjørnesteinen i min rådgivning. Jeg tror på, at en god juridisk rådgiver ikke kun skal forstå loven, men også hvordan den anvendes i den virkelige verden. Det betyder, at jeg investerer meget tid i at forstå mine klienters forretning dybtgående, så jeg kan forudse potentielle juridiske spørgsmål og adressere dem, før de bliver problematiske. Min tilgang er at være både juridisk rådgiver og en strategisk partner for mine klienter.

Hvad lægger du vægt på i din rådgivning?

At levere en god service. Det indebærer fx at overholde de aftalte deadlines, ikke lade nogen hænge, have fingeren på pulsen og sørge for at følge op. Jeg forsøger hele tiden at være proaktiv i forhold til de opgaver, som vi har foran os, så

bolde ikke bliver tabt. Det er selvfølgelig vigtigt at henvise til de rigtige paragraffer, men når klienten føler, at de har fået en god behandling, så er det alfa og omega.

Hvad driver dig i dit virke?

Det, der driver mig, er anerkendelse fra vores kunder. Det kan være, at de påpeger, at det var en rigtig god besvarelse eller vigtigt, at jeg fik forhandlet noget på plads med en vanskelig modpart. Det betyder alverden for mig, at jeg har været med til at facilitere noget, som kunden havde behov for, og jeg har opfyldt de ønsker, som kunden havde i den rådgivning, de har søgt. Det driver mig.

Hvordan har du oplevet overgangen fra advokat til associeret partner i LES?


Det er stadig ret nyt, men det har været utrolig spændende at komme med ind i maskinrummet at overvære partnermøder og store forretningsmæssige beslutninger. Selvom min dagligdag ikke har ændret sig drastisk, mærker jeg et tungere ansvar på mine skuldre. Nu er der forventninger, som jeg skal indfri, og jeg skal selv ud at skabe min egen forretning. Men jeg har følt mig klar til opgaven længe, så det kribler kun i fingrene for at komme rigtig i gang med partnerkarrieren.


Hvad laver du i din fritid?

Lige nu er jeg i gang med at bygge en carport. Der er altid mange projekter i både hus og have, så jeg keder mig bestemt ikke. Derudover dyrker jeg en del styrketræning, spiller guitar og sørger for at komme meget ud i weekenden med min forlovede, Caroline. Men jeg elsker også at nørde detaljer i fritiden, hvor én af mine hobbyer er ure. Jeg kan godt lide at undersøge, hvordan det mekaniske i et ur virker, så det kan jeg bruge mange timer på.




Jakub Zakrzewski Associeret partner og advokat


 Indtrådte i partnerkredsen pr. 1. januar 2024

 Specialist i finansiel regulering

 Forfatter til det danske kapitel i "The Financial Technology Law Review"

 Rødder i Polen og taler flydende polsk

 Bestyrelsesmedlem i en række fonde/selskaber

 Medunderviser på JUC i Investment & Asset Management Structuring

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41
DK 1560 København V