



ESG rapport 2024

Udgivet i marts 2026

Selmer
GRUPPEN · BOLIG · BYG

ESG

Indholdsfortegnelse



INTRODUKTION

- Bæredygtighed som en strategisk prioritet
- Virksomhedsbeskrivelser
- Erklæring fra PwC
- Bæredygtighedsstrategi



MÅLEPUNKTER

- Klima og Miljø (Enviromental)
- Sociale forhold (Social)
- Forretningsledelse (Governance)



BILAG

- Bilag 1-4: Dataforklaring til ESG-nøgletal for 2024
- Bilag 5: Drivhusgasprotokollen
- Bilag 6: Datagrundlag og den organisatoriske grænse



”

Bæredygtighed – en strategisk prioritet

Vi er glade for - og stolte af - at kunne præsentere vores ESG-rapport for 2024, der for fremtiden også omfatter selskabet Selmer Bolig A/S. Det bemærkes dog, at Selmer Bolig ikke indgår i ESG nøgletallene for 2024, da selskabet blev stiftet i august 2025.

ESG og bæredygtighed er fortsat en integreret del af vores overordnede strategi og et område, vi prioriterer og afsætter betydelige ressourcer til. Arbejdet med ESG er forankret på tværs af organisationen og indgår som en naturlig del af vores beslutningsprocesser og daglige drift.

Denne ESG-rapport bygger videre på erfaringerne fra sidste års rapport. Vi har desuden været i dialog med udvalgte eksterne interessenter og har gennemført en benchmark analyse for at styrke kvaliteten og relevansen af vores rapportering.

Vi arbejder målrettet for at sikre, at vores ESG-indsats ikke alene imødekommer nutidens krav, men også positionerer os til fremtidige forventninger og regulering. Vi er fast besluttet på løbende at forbedre vores resultater og ser frem til at dele vores fremskridt i de kommende år.

Vi håber, at du finder rapporten inspirerende og informativ. Har du spørgsmål eller ønsker yderligere indsigt, står vi naturligvis til rådighed.

”

Dennis Grünberger

Dennis Grünberger

CEO og Indehaver

Jesper Norup

Jesper Norup

Medindehaver



ESG

Virksomhedsbeskrivelser

Denne ESG-rapport omfatter selskaberne Selmer Gruppen A/S, Selmer Byg A/S og Selmer Bolig A/S. ESG nøgletal omfatter dog ikke Selmer Bolig A/S. Nøgletal og kommentarer præsenteres på konsolideret basis, medmindre andet specifikt er angivet. Vi er ikke underlagt kravene i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) og den fulde bæredygtigheds-rapportering i henhold til ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Rapporten er derfor udarbejdet på frivillig basis som et udtryk for vores ambition om øget transparens og ansvarlighed i vores arbejde med bæredygtighed og ESG.

Selmer
GRUPPEN

Selmer Gruppen A/S er en landsdækkende ejendomsudvikler med primært fokus på udvikling af tæt-lav boliger i vækstområder. Med mere end 25 års erfaring har vi opbygget en solid position i branchen og har hele værdikæden in-house – lige fra jordindkøb til udvikling af plangrundlaget og efterfølgende opførelse og udlejning af projekterne. Selmer Gruppen og koncernrelaterede selskaber har hovedkontor i Vejle og satellitkontor på Sjælland.

Læs mere på www.selmergruppen.dk | CVR: 37607762

Selmer
BYG

Gennem vores koncerninterne byggeselskab, Selmer Byg A/S, opfører vi boligudlejningsejendomme til koncernens egen portefølje. Projekterne omfatter både rækkehuse i 1- og 2 plan samt punkthuse, hvor Selmer Byg A/S varetager indkøb, byggestyring og projekteringsledelse. På B2B-markedet fungerer Selmer Byg A/S som en pålidelig partner for både professionelle private ejendomsinvestorer og den almene sektor. Her tilbyder virksomheden udvikling og opførelse af boligudlejningsejendomme i total- og hovedentrepriser for eksterne parter.

Læs mere på www.selmerbyg.dk | CVR: 43225065

Selmer
BOLIG

Gennem vores koncerninterne udlejnings- og ejendomsadministrationsselskab, Selmer Bolig A/S, udlejer og administrerer vi koncernens portefølje af ejendomme. Selmer Bolig A/S varetager også driften af boligerne med eksterne viceværter tilknyttet. Selmer Bolig A/S blev stiftet den 20. august 2025, hvor selskabet overtog aktiviteterne og medarbejderne fra et andet selskab, som tidligere varetog udlejnings- og ejendomsadministrationen for koncernen. Dette selskab havde ikke direkte tilknytning til Selmer Gruppen A/S, og overtagelsen af aktiviteterne og medarbejderne har således bidraget til at binde koncernen bedre sammen organisatorisk.

Læs mere på www.selmerbolig.dk | CVR: 45828476

Revisors erklæring om opstilling af ESG-rapporten inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal

Vi har opstillet ESG-rapporten inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal for Selmer Gruppen A/S og Selmer Byg A/S for 2024 på grundlag af selskabets mængdemæssige registreringer og valgte omregningsfaktorer og øvrige oplysninger, som er tilvejebragt af selskabets ledelse.

ESG-rapporten omfatter en beretning, en rapportering med ESG hoved- og nøgletallene og anvendt regnskabspraksis med bl.a. emissionsfaktorer. Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere ESG rapporten inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal i overensstemmelse med regnskabsprincipperne præsenteret i rapporten. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Ledelsen har ansvaret for ESG-rapporten, inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal 2024 samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen. Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for opstilling af ESG-rapporten inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal 2024.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de valgte ESG hoved- og nøgletal er udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med regnskabsprincipperne præsenteret i rapporten.



PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Trekantområdet marts 2026

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Ledelsespåtegning

Direktionen har pr. dags dato behandlet og godkendt ESG-rapporten inklusiv udvalgte ESG hoved- og nøgletal for rapporteringsperioden 2024. ESG hoved- og nøgletallene er udvalgt fra ESG hoved- og nøgletalspublikationen udgivet af FSR – danske revisorer, Finansforeningen/CFA Society Denmark og Nasdaq Copenhagen. Det er vores opfattelse, at de valgte ESG hoved- og nøgletal er de væsentligste for selskabernes miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige aktiviteter.

Dennis Grünberger

Dennis Grünberger
CEO og Indehaver

Jesper Norup

Jesper Norup
Medindehaver

ESG

Bæredygtighedsstrategi

I Selmer Gruppen A/S, Selmer Byg A/S og Selmer Bolig A/S er ansvarlighed og ordentlighed grundlæggende værdier. I forbindelse med vores nuværende bæredygtighedsstrategi har vi valgt at fokusere på tre overordnede områder, hvor vi føler et særligt ansvar for at gøre en positiv forskel. Disse emner uddybes på de følgende sider, og de omfatter:

Miljø og klima: Ejendoms- og byggebranchen repræsenterer en væsentlig del af CO₂-udledningen i Danmark. Det er derfor naturligt, at vores CO₂-udledninger indgår som en central del af vores strategiske overvejelser. Derudover er biodiversitet et væsentligt fokus i vores projekter.

Sociale forhold: Når vi opfører bygninger i et lokalsamfund, er vi opmærksomme på, at vi efterlader et blivende aftryk i dette samfund. Dette aftryk ønsker vi bliver så positivt som muligt. Vi føler også et bredere socialt ansvar og arbejder derfor aktivt med social ansvarlighed og arbejdsmiljø på flere områder, både i vores selskaber, i de nærliggende samfund og på andre væsentlige områder, som vi har en naturlig tilknytning til.

Forretningsledelse: Vi har et stærkt fokus på risikostyring og ordentlighed i hele vores værdikæde. Dette fokus er afgørende for at sikre vores langsigtede bæredygtighed og eksistensberettigelse som virksomhed.

Vi arbejder med flere andre bæredygtighedstemaer, men ovenstående områder er de primære, vi har valgt at fokusere på i forbindelse med nærværende ESG-rapport. Vi vil naturligvis løbende evaluere, om der opstår nye, væsentlige områder, som bør integreres i vores bæredygtighedsstrategi.

Rapportens data er baseret på tal fra kalenderåret 2024, mens vores øvrige kommentering dækker frem til udgivelsen af rapporten.



ESG

ESG – Klima og Miljø

Klima og miljø

I byggebranchen spiller miljøet en helt central rolle - både i forhold til det aftryk, vi efterlader på vores omgivelser og de muligheder, vi har for at bidrage til den grønne omstilling. Under E'et i ESG sætter vi fokus på de miljømæssige aspekter af vores aktiviteter, herunder ressourceforbrug, energianvendelse, affaldshåndtering og klimaaftryk.

Byggeprocessen er forbundet med betydelige miljømæssige udfordringer men rummer samtidigt et stort potentiale for forbedringer. Der er ingen tvivl om, at fremtidens byggeri i stigende grad vil blive vurderet på de miljømæssige aspekter.

I dette afsnit præsenterer vi vores resultater og indsatser indenfor E'et. Vi arbejder målrettet på at minimere vores miljøpåvirkning gennem innovative løsninger, ansvarligt materialevalg og løbende optimering af vores processer.

Vores arbejde tager særligt udgangspunkt i følgende ESRS standarder:

- E1 Klimaforandringer
- E4 Biodiversitet
- E5 Ressourceforbrug & Cirkulær Økonomi



Miljø og klima

(konsoliderede tal for Selmer Gruppen A/S og Selmer Byg A/S)

CO ₂ e-udledning	2024		2023	
	Markeds baseret	Lokations baseret	Markeds baseret	Lokations baseret
Scope 1	6* ton	6* ton	48 ton	48 ton
Scope 2	196 ton	30 ton	180 ton	44 ton
= scope 1 og 2*	202 ton	36 ton	228 ton	92 ton
Udlednings-intensitet scope 1 og 2*	8,0 ton CO ₂ e pr. medarbejder	1,4 ton CO ₂ e pr. medarbejder	12,2 ton CO ₂ e pr. medarbejder	4,9 ton CO ₂ e pr. medarbejder
Andel af projekter tilmeldt DGNB certificering	83%		25%	
Andel af projekter med biolog tilknyttet (biodiversitetsrapport)	83%		25%	

* Den betydelige reduktion i Scope 1 udledningen er i særlig grad relateret til en reduktion i brugen af fossildrevne generatorer på byggepladserne.

ESG

Klima og Miljø

DGNB-certificeringer og biodiversitet

DGNB-certificeringen er en frivillig ordning, der anvendes til at vurdere og fremme bæredygtighed i det byggede miljø. Certificeringen administreres af Rådet for Bæredygtigt Byggeri og omfatter blandt andet biodiversitet, indeklima, miljø- og sundhedsskadelige stoffer, CO₂e-aftryk, sociale forhold samt bygningers tekniske og økonomiske kvalitet.

I 2023 traf vi beslutning om, at alle vores interne projekter* som udgangspunkt skal DGNB-certificeres. Samtidig integrerer vi biodiversitet systematisk i projekterne ved at tilknytte en biolog eller en rådgiver med relevante faglige kompetencer.

Beslutningen om DGNB-certificering forpligter os til at tænke alternative og mere bæredygtige løsninger ind i projekterne fra de tidlige designfaser. Certificeringen sikrer samtidig tredjepartsvalidering af centrale nøgletal, herunder CO₂e-udledning. Udarbejdelsen af biodiversitetsrapporter på projektniveau giver os et fagligt grundlag for at implementere biodiversitetsfremmende tiltag, der er tilpasset de lokale økosystemer og den eksisterende fauna.

Da beslutningen om DGNB-certificering og biodiversitet først blev truffet i løbet af 2023, var det alene 25 % af de opstartede projekter i 2023, hvor disse tiltag blev implementeret. Andelen er steget markant fra 2023 til 2024 som følge af den strategiske forankring.

Rådet for Bæredygtigt Byggeri offentliggjorde DGNB 2025-markedsmanualen med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2025. Vi deltog i pilotfasen med ét projekt og bidrog med input til udviklingen af manualen. Projektet blev i februar 2025 det første i Danmark, der blev præcertificeret under "Som designet" fasen efter pilotmanualen for DGNB 2025 Renovering og Nybyggeri.

** Interne projekter = Projekter som hele/dele af ejerkredsen i Selmer Gruppen og Selmer Byg kontrollerer.*



ESG

Klima og Miljø

Fokus på LCA

Vi udarbejder en detaljeret LCA (livscyklusvurdering af miljøbelastning målt i CO₂e) for alle vores projekter. DGNB-certificeringen fra Rådet for Bæredygtigt Byggeri sikrer tredjepartsvalidering af disse beregninger.

LCA er et værktøj, der måler bygningens miljømæssige bæredygtighed gennem hele dens livscyklus, og til støtte herfor indhenter vi blandt andet EPD'er (Environmental Product Declarations) for flest mulige af de produkter, vi anvender i bygningerne.

I starten af 2025 intensiverede vi vores arbejde med reduktion af klimabelastningen gennem et internt initiativ – "Projekt Lavere LCA". Projektet blev gennemført med ekstern rådgiver og i tæt dialog med vores samarbejdspartnere og leverandører.

Formålet var at foretage en systematisk og dybdegående analyse af vores LCA-beregninger samt identificere konkrete reduktionsmuligheder. Vi analyserede en bred vifte af alternative materialer og byggemetoder og vurderede samtlige alternativer ud fra både klimabelastning (CO₂e) og økonomi.

Analysen resulterede i en reduktion på ca. 26 % i projektets samlede LCA.

Vores fokus på LCA er en løbende proces. Samtidig er det afgørende for os, at klimareduktioner vurderes i sammenhæng med totaløkonomien. Alternative løsninger skal ikke alene reducere CO₂e-aftrykket men også være totaløkonomisk og funktionelt bæredygtige over bygningens levetid.



ESG

Klima og Miljø

Affaldssortering

Som en del af vores miljømæssige ansvar arbejder vi systematisk for at reducere affaldsmængder og øge genanvendelsen på vores byggepladser.

Dette indebærer et målrettet fokus på at minimere affald og få sorteret affaldet korrekt og bedst muligt. Vores ambition er at undgå unødvendigt affald og sikre en ansvarlig tilgang til materialeforbruget, alt efter byggeprojektets muligheder og krav. Vi lægger stor vægt på kun at bestille det nødvendige materiale, så vi kan undgå spild.

Vi har generelt de samme affaldsfraktioner på tværs af vores byggepladser. På den baggrund har vi udarbejdet standardiserede sorteringsvejledninger målrettet de specifikke affaldstyper, vi producerer. Vejledningerne indeholder tydelige "Ja tak" og "Nej tak"-anvisninger og opsættes i A3-format på magnetplader direkte på samtlige affaldscontainere. De er udarbejdet på både dansk og engelsk for at sikre bred forståelse blandt alle aktører på byggepladsen.

For at understøtte korrekt implementering afholder vi affalds-opstartsmøder på byggepladserne. Her deltager vores affaldspartner og gennemgår sorteringsvejledninger, fraktioner og praktiske procedurer med underentreprenørerne.

I 2025 har vi ansat en dedikeret ressource med ansvar for bæredygtighed på byggepladserne. Dette styrker den daglige opfølgning og sikrer en tydelig organisatorisk forankring.

Affald og ressourceforbrug er et område med markant ledelsesmæssigt fokus, og vi kommunikerer aktivt om betydningen heraf til medarbejdere og samarbejdspartnere.



ESG

ESG – Sociale forhold

Social ansvarlighed

Social ansvarlighed er en central del af vores identitet i koncernen. Som aktør i bygge- og ejendomsbranchen påvirker vi hver dag mennesker – både internt og i de lokalsamfund, vi bygger i. Derfor arbejder vi målrettet for at sikre trivsel, sikkerhed og lige muligheder for alle. Under S'et fokuserer vi på tre hovedområder:

Social inklusion

Vi skaber muligheder for mennesker med forskellige forudsætninger gennem samarbejde med jobcentre, skoler og uddannelsesinstitutioner. Formålet er at åbne dørene til branchen og støtte mennesker på vej ind på arbejdsmarkedet.

Arbejdsmiljø og trivsel

Vi prioriterer et sundt og sikkert arbejdsmiljø, hvor både fysisk og psykisk trivsel er i fokus. Gennem APV'er, trivselsmålinger og løbende opfølgning arbejder vi systematisk med forbedringer, der gavner hele organisationen.

Samfundsmæssigt engagement

Vi ønsker at efterlade et positivt aftryk i de samfund, vi er en del af, og vi støtter initiativer, der styrker fællesskab, trivsel og udvikling – både lokalt og nationalt.



Socialt ansvar

	2024	2023
Medarbejdersammensætning - Alder		
<30 år	9 %	11 %
30-50 år	82 %	84 %
>50 år	9 %	5 %
Medarbejdersammensætning - Køn		
Mænd:	94 %	100 %
Kvinder:	6 %	0 %
Andel af byggepladser med aktivering af folk i fleksjob, jobtræningsprogrammer, deltidsjob og praktikanter		
	31 %	17 %



Arbejdsmiljø og trivsel

	2024	2023
Ulykkesfrekvens (antal)		
	0	0
Sygefravær		
	1,0 %	3,5 %
Omsætningshastighed for funktionærer		
	7 %	16 %



ESG

Sociale forhold

Samarbejde med jobcentre

I forbindelse med opførelsen af nye byggerier indgår vi aktivt i dialog med jobcentre for at undersøge mulighederne for at aktivere ledige på vores byggepladser. Et forløb på en byggeplads kan være et vigtigt skridt tilbage mod arbejdsmarkedet for personer, der har brug for nye erfaringer eller afklaring.

Byggepladsen rummer et bredt udvalg af opgaver, hvilket gør det muligt at matche forskellige kompetencer og behov. Derfor strukturerer vi forløb på vores byggepladser, hvor kandidater kan afprøve opgaver, opbygge relevante kompetencer og få dokumenterbare erfaringer i et professionelt produktionsmiljø.

Praktikanter og studerende

Vi ser udviklingen af fremtidens fagligheder som en naturlig og strategisk del af vores sociale ansvar. Gennem samarbejder med skoler og uddannelsesinstitutioner tilbyder vi strukturerede praktikforløb, hvor de studerende får reel indsigt i byggestyring, byggeteknik og projektledelse i et professionelt driftsmiljø.

Vores tilgang er, at praktikforløb ikke blot skal give et indblik i branchen men skabe faglig progression, ansvar og mulighed for at afprøve egne kompetencer i trygge, rammesatte forløb. Derfor tilrettelægger vi opholdene individuelt, så de studerende både indgår i det daglige arbejde og får egne opgaver, der bidrager meningsfuldt til projektet.

Vi deltager løbende i uddannelsesarrangementer – såsom “Company Dating” – og inviterer studerende og elever ud på vores byggepladser for at koble undervisning og praksis. Vores erfaring viser, at stærke praktikforløb bidrager til højere kvalitet i rekrutteringen, større indsigt i vores projekter og en mere robust pipeline af talenter til fremtidige roller. Derfor arbejder vi målrettet mod at tilbyde gode praktikforløb og styrke samarbejdet med uddannelsesinstitutionerne yderligere.



ESG

Sociale forhold

Diversitet

Vi værdsætter en mangfoldig arbejdsstyrke og en kultur, hvor alle medarbejdere mødes med respekt, ordentlighed og lige muligheder. Som virksomhed i bygge- og ejendomsbranchen opererer vi i en sektor, hvor kønssammensætningen traditionelt er skæv, men hvor aldersspredningen til gengæld er bred. Vores aldersfordeling viser, at vi formår at tiltrække både unge og erfarne medarbejdere, og at vi tilbyder et arbejdsmiljø, hvor flere generationer kan trives side om side.

Selvom vores kønsfordeling afspejler branchens generelle tendens, arbejder vi løbende for at sikre, at diversitet og inklusion er en naturlig del af vores kultur, vores værdier og vores ledelse - det handler også om forskellige perspektiver, fagligheder, erfaringer og baggrunde, som alle bidrager positivt til vores fælles arbejde og udvikling.

Diversitet er ikke et projekt for os, men en integreret del af vores sociale ansvar og vores ambition om at skabe en arbejdsplads, hvor mennesker med forskellige forudsætninger kan bidrage, udvikle sig og lykkes sammen.

Sponsorater og donationer

Vi støtter løbende initiativer, der bidrager til fællesskab, trivsel og social ansvarlighed. Vores tilgang til sponsorater er værdibaseret og udspringer af et ønske om at gøre en reel forskel for mennesker, der har brug for støtte, udvikling eller nye muligheder.

I 2024 omfattede det støtte til blandt andet KOLO Nordic's projekt for ukrainsk sundhedspersonale, Bykirkens julehjælp til udsatte familier samt Team Courage to Care, der samler midler ind til Knæk Cancer.

ESG

Sociale forhold

Arbejds miljø

Vi kan glædeligt konstatere, at vi heller ikke har haft arbejdsulykker blandt vores ansatte i 2024, hvilket vi er meget tilfredse med. Vores ambition er at fastholde dette niveau og fortsat sikre et arbejdsmiljø, hvor sikkerhed, tryghed og trivsel er fundamentet for vores hverdag.

Vi har en Arbejds miljøorganisation (AMO), der arbejder struktureret med både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø på kontoret og på vores byggepladser. AMO mødes flere gange årligt, og organisationen består både af medarbejdere og ledere. Arbejdet omfatter bl.a. opfølgning på tilbagemeldinger og udvikling af konkrete forbedringer – eksempelvis omstruktureringen af kontorindretningen, som nu er opdelt i mindre miljøer for at styrke trivsel og arbejdsro.

Som en del af vores fokus på medarbejdernes trivsel tilbyder vi ergonomiske arbejdspladser, sundheds- og pensionsordninger, en attraktiv kantineordning, sund forplejning og sociale arrangementer. Disse tiltag understøtter ikke blot medarbejdernes velbefindende men bidrager også til et stabilt og inkluderende arbejdsmiljø.

Vi arbejder ud fra en grundlæggende forståelse af, at god ledelse er en bærende del af arbejdsmiljøet. Derfor prioriterer vi nærværende og tydelig ledelse samt gennemførelse af MUS-samtaler for alle medarbejdere. MUS fungerer som et struktureret værktøj til dialog, forventningsafstemning og individuel udvikling, og bidrager til tidligt at identificere behov for støtte, ændringer eller nye initiativer.



ESG

Sociale forhold

APV og trivselsmåling

For at sikre et sundt og velfungerende arbejdsmiljø gennemfører vi APV og trivselsmålinger. Disse målinger giver os et systematisk og datadrevet indblik i medarbejdernes trivsel, arbejdsmiljø og oplevelse af samarbejde på tværs af organisationen. Resultaterne fungerer som et vigtigt styringsværktøj i vores arbejde med løbende forbedringer og bidrager til at sikre, at vores indsats er målrettet de områder, hvor behovet er størst.

Den seneste måling fra april 2024 viste generelt høj tilfredshed blandt medarbejderne. Samtidig har målingen givet os værdifulde indsigter, som vi bruger aktivt til at videreudvikle vores arbejdsmiljøindsatser. Vi arbejder desuden på at optimere spørgerammen, så vores undersøgelser fremadrettet bliver endnu mere præcise og handlingsorienterede. Målet er at opretholde en høj trivsel og samtidig styrke vores evne til tidligt at identificere nye fokusområder og muligheder for udvikling.

Hjælp i svære situationer

Vi ved, at livet indimellem bringer svære perioder med sig, og at disse situationer kan påvirke både medarbejderen selv og de nærmeste kolleger. For at sikre, at ingen står alene, har vi tegnet et medlemskab hos Cocuura, som alle medarbejdere frit kan benytte. Cocuura tilbyder specialiseret støtte og værktøjer til at håndtere udfordrende livssituationer såsom kritisk sygdom, stress, angst, skilsmisse eller ulykker.

Tilbuddet er udviklet til både den berørte medarbejder og de mennesker, der er omkring dem. Det giver ledere og kolleger konkrete metoder til at støtte hinanden, skabe trygge rammer og fastholde en sund kultur – også når der opstår personlige udfordringer, der rækker ud over arbejdslivet.



ESG

ESG – Forretningsledelse

Forretningsledelse

Vores forretningsledelse er baseret på ansvarlighed, ordentlighed og klare strukturer, der understøtter en professionel og tillidsfuld drift. Vi arbejder med en tilgang, hvor beslutninger træffes på et solidt grundlag og hvor både kvalitet, transparens og langsigtet værdiskabelse står centralt.

Bestyrelsesarbejdet er en væsentlig del af vores forretningsledelse. Kombinationen af interne kræfter og eksterne, uafhængige perspektiver sikrer en balanceret strategisk retning og konstruktiv sparring på tværs af fagligheder. Denne sammensætning bidrager til kontinuerlig udvikling, kritisk dialog og ansvarlig ledelse af vores projekter og organisation.

Forretningsledelse hos os handler ikke kun om rammer og processer – det er en kultur, hvor ordentlighed og helhedsorienterede beslutninger er en integreret del af hverdagen. Vi arbejder struktureret med at fastholde tydelige roller, stabile processer og en ledelsesadfærd, der skaber tryghed internt og troværdighed eksternt.



Forretningsledelse

	2024	2023
Bestyrelsesmedlemmernes uafhængighed	50%	50%
Bestyrelsesmedlemmernes deltagelse i afholdte møder	100%	100%



ESG

Forretningsledelse

Risikostyring

Risikostyring er en integreret del af vores forretningsledelse og en vigtig forudsætning for at sikre stabil drift, høj kvalitet og ensartede processer på tværs af projekter. Vi anvender en struktureret tilgang til risikovurderinger, hvor vi kombinerer datadrevet indsigt med praktisk erfaring fra vores bygge- og udviklingsaktiviteter. Dette gør os i stand til løbende at identificere, prioritere og håndtere risici – både operationelle, økonomiske og eksternt betingede.

Vores digitale værktøjer understøtter kvalitetssikring, dokumentation og ensartethed, hvilket styrker vores kvalitet og minimerer fejl. Det bidrager samtidig til høj gennemsigtighed i beslutningsprocesserne og i vores rapportering.

IT-sikkerhed

IT-sikkerhed er en central del af vores forretningsledelse, og vi arbejder med et professionelt og opdateret IT-setup, der understøttes af klare politikker, faste procedurer og en stærk sikkerhedskultur. For at opretholde en tidssvarende og skalerbar IT-sikkerhedsløsning har vi etableret stærke samarbejder med eksterne specialiserede virksomheder. De leverer løbende overvågning, opdateringer og proaktive anbefalinger, som sikrer, at vi kan tilpasse vores sikkerhedsniveau efter nye trusler og teknologiske udviklinger.

Dette samspil mellem interne principper og ekstern ekspertise skaber en robust og fremtidssikret IT-infrastruktur, der understøtter vores overordnede praksis.



ESG

Forretningsledelse

Partnerskaber og ansvarligt indkøb

Stærke partnerskaber er afgørende for at skabe stabile og kvalitetsfulde projekter. Derfor stiller vi klare krav til, at vores samarbejdspartnere overholder gældende lovgivning, arbejder ansvarligt og kan levere den nødvendige dokumentation – herunder i forhold til DGNB, LCA-data og materialernes sporbarhed. Derudover vurderer vi løbende deres økonomiske robusthed, da solide og pålidelige partnere er afgørende for at minimere risici og sikre kontinuitet i projekterne.

Gennem tæt dialog, strukturerede processer og løbende opfølgning udvikler vi relationer baseret på tillid, gennemsigtighed og fælles ambitioner. Denne tilgang styrker kvaliteten og bidrager til langsigtet værdi for både kunder, samarbejdspartnere og lokalsamfund.

Forsikringer

Vores forsikringsprogram er udformet, så det afspejler de reelle risici i vores forretning og giver robust beskyttelse, hvis der opstår uforudsete hændelser. Med støtte fra professionelle rådgivere evaluerer og tilpasser vi løbende dækningsomfanget, så det fortsat matcher vores projektportefølje, risikoprofil og vækstplaner. Dette bidrager til økonomisk stabilitet og styrker vores modstanddygtighed.

Ansvarlig og gennemskelig ledelsespraksis

En stærk governance-struktur er kun værdifuld, hvis den omsættes til handling i hverdagen. Derfor overvåger vi løbende vores processer, arbejdsgange og beslutningsstrukturer for at sikre, at de fortsat lever op til vores standarder. Vi arbejder kontinuerligt med forbedringer, gennemsigtighed og dokumentation, så vi understøtter en organisation, der træffer ansvarlige beslutninger og skaber værdi på både kort og lang sigt.

ESG

Forretningsledelse

Bestyrelserne i Selmer Gruppen A/S, Selmer Byg A/S og Selmer Bolig A/S består dels af medlemmer, der er aktive i virksomheden og dels af eksterne uafhængige medlemmer. Alle medlemmer bidrager hver især med værdifuld ekspertise og perspektiver fra for-skellige sektorer.

Bestyrelsesmedlemmerne har hver især en stærk baggrund inden for deres respektive professionelle karrierer, herunder indenfor ledelse, økonomi, ejendomsudvikling, investering, byggeri, finansiering, jura og strategi, hvilket sikrer en solid og balanceret beslutningsproces. Den delvist uafhængige struktur i bestyrelsen understøtter en objektiv tilgang til virksomhedens ledelse og strategi, hvilket skaber værdi for både vores aktionærer og interessenter.



Anders Dam

Bestyrelsesformand i
Selmer Gruppen A/S

Født i 1956. Forhenværende ordførende direktør i Jyske Bank igennem 26 år. Tiltrådt bestyrelsen i Selmer Gruppen A/S i maj 2024.

Anders har i alt 7 bestyrelsesposter.



Lars Brinkmann

Bestyrelsesmedlem i
Selmer Gruppen A/S
og Selmer Byg A/S

Født i 1968. Partner og advokat hos Codex Advokater. Har været med inde over Selmer Gruppen A/S og Selmer Byg A/S siden stiftelsen af disse.

Lars har i alt 9 bestyrelsesposter.



Søren Kristiansen

Bestyrelsesmedlem i
Selmer Byg A/S

Født i 1960. Forhenværende partner og medejer af KPC (nu Nordstern). Tiltrådt som bestyrelsesmedlem i Selmer Byg A/S i april 2022.

Søren har i alt 15 bestyrelsesposter.



Dennis Grünberger

Bestyrelsesmedlem i
Selmer Gruppen A/S
og Selmer Byg A/S

Født i 1978. Aktiv i ejendomsbranchen siden 1997. Stifter af Selmer Gruppen A/S i 2016 og Selmer Byg A/S i april 2022.

Dennis har i alt 6 bestyrelsesposter.



Jesper Norup

Bestyrelsesmedlem i
Selmer Gruppen A/S

Født i 1983. Aktiv i ejendomsbranchen siden 2010. Tiltrådt som ejer i Selmer Gruppen A/S i 2020 og tiltrådt som ejer i Selmer Byg A/S i april 2022.

Jesper har i alt 5 bestyrelsesposter.



Claus Pedersen

Bestyrelsesmedlem i
Selmer Bolig A/S

Født i 1990. Cand.merc.aud og til daglig Økonomiansvarlig i Selmer Gruppen A/S

Claus har i alt 1 bestyrelsespost.



Klima og Miljø

 Datapunkt	 Reference ESRS	 Beskrivelse	 Definition/ formel
CO2e-udledning - scope 1	E1-6 48(a)	Vores emissioner i scope 1 omfatter driften af vores firmaejede køretøjer samt brugen af generatorer på byggepladser, som begge anvender diesel. Til beregning af disse emissioner har vi anvendt emissionsfaktorer fra Energistyrelsen og UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, "Fuels" (DEFRA).	Drivhusgasser (GHC) beregnes baseret på hver enkelt brændselstype = (brugt brændselstype i tons x konverteringsfaktor pr. brændselstype). Efterfølgende normaliseres til Co2-ækvivalenter efter scope 1
CO2e-udledning - scope 2 - Markedsbaseret	E1-6 49(b)	Scope 2-emissionerne dækker over forbruget af elektricitet og fjernvarme på Horsensvej 72A, 2. sal, samt elektricitet anvendt til bygningens elevator og belysning på vores parkeringsplads, som deles med andre. Derudover inkluderer det elektricitet brugt på Selmer Byg A/S' byggepladser, hvor vi har haft operationel kontrol over elektriciteten. Til beregning af elektricitetsemissioner har vi benyttet emissionsfaktorer fra Energinets deklARATIONER for 2024 for både den lokationsbaserede og markedsbaserede metode. For fjernvarme har vi anvendt data fra Energistyrelsens energistatistik 2024.	Drivhusgasser (GHC) beregnes baseret på hver enkelt brændselstype = (brugt brændselstype i tons x konverteringsfaktor pr. brændselstype). Efterfølgende normaliseres til Co2-ækvivalenter efter scope 2 - Markedsbaseret
CO2e-udledning - scope 2 - Lokationsbaseret	E1-6 49(a)	Samme som ovenfor (Markedsbaseret). Dog bruges der her en lokationsbaseret metode. Den lokationsbaserede metode afspejler den gennemsnitlige emission i elnettet og er den strøm, som reelt kommer ud af danske stikkontakter. Den markedsbaserede metode tager højde for handel med certifikater /oprindelsesgarantier samt eventuel egenproduktion af vedvarende el. ESRS'erne og GHG-Protokollen giver mulighed for at anvende begge metoder, og vi har derfor valgt af fremstille begge.	Drivhusgasser (GHC) beregnes baseret på hver enkelt brændselstype = (brugt brændselstype i tons x konverteringsfaktor pr. brændselstype). Efterfølgende normaliseres til Co2-ækvivalenter efter scope 2 - Lokationsbaseret

ESG

Bilag 2 – Dataforklaring til ESG-nøgletal for 2024



Klima og Miljø

 Datapunkt	 Reference ESRS	 Beskrivelse	 Definition/ formel
CO2e-udledning – scope 1 og 2	E1-6 52(b) (uden scope 3)	Summen af scope 1 og 2. Den beregnes både ud fra markedsbaseret og lokationsbaseret, samt med og uden strømforbrug på byggepladser, som der i branchen lader til at være forskellige opfattelse af, hvorvidt er i den operationelle kontrol eller ej.	Drivhusgasser (GHC) beregnes baseret på hver enkelt brændselstype = (brugt brændselstype i tons x konverteringsfaktor pr. brændselstype). Efterfølgende normaliseres til Co2-ækvivalenter
Udledningsintensitet – scope 1 og 2	Enhedsspecifik oplysning	Udledningsintensiteten pr. medarbejder dækker over CO2e-udledning pr. FTE. Se særskilt definition på FTE.	$\frac{\text{(Markedsbaseret udledning scope 1 + 2)}}{\text{(GNS FTE'er i perioden)}}$
Andel af projekter tilmeldt DGNB certificering	Enhedsspecifik oplysning	Måler andelen af projekter der er tilmeldt en DGNB Certificering. Den endelige DGNB Certificering kan først udstedes efter projekter har opnået ibrugtagningstilladelse og Rådet for Bæredygtigt Byggeri har behandlet sagen. Dette vil typisk være omkring 6 mdr. efter projektet er færdigt.	$\frac{\text{(Antal projekter, der har opnået byggetilladelse i året, og som samtidig før/efter er blevet tilmeldt en DGNB Certificering)}}{\text{(Antal projekter, der har opnået byggetilladelse i året)}} \times 100$
Andel af projekter med biolog tilknyttet (biodiversitetsrapport)	Enhedsspecifik oplysning	Måler andelen af projekter med en biolog tilknyttet. Biologen udarbejder en biodiversitetsrapport med henblik på at få implementeret konkrete biodiversitetstiltag på det enkelte projekter, der passer ind i den lokale fauna og de lokale habitater.	$\frac{\text{(Antal projekter, hvor der i året er opnået byggetilladelse, og hvor der før eller efter er blevet tilknyttet en biolog, der udarbejder en biodiversitetsrapport)}}{\text{(Antal projekter, der har opnået byggetilladelse i året)}} \times 100$



Socialt ansvar

 Datapunkt	 Reference ESRS	 Beskrivelse	 Definition/ formel
Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE)	S1-6 50(a)	Antallet af fuldtidsansatte medarbejdere måt på konsolideret basis henover rapporteringsperioden. (FTE udgør for 2024: 25 og FTE udgør for 2023: 19)	Opgørelsen er lavet på baggrund af en specifik sammentælling af antal fuldtidsmedarbejdere ud fra aflønning i året. Eventuelle deltidsmedarbejdere er omregnet til fuldtidsmedarbejdere.
Medarbejdersammensætning - Alder	S1-9 66(b)	Medarbejdernes alderssammensætning er opgjort på konsolideret basis for Selmer Gruppen og Selmer Byg. Aldersopgørelsen er lavet på baggrund af data fra lønsystemet med opgørelsesdato d. 31. december 2024.	(Den enkelte aldersgruppe) / (Antal ansatte pr. 31. december 2024) x 100
Medarbejdersammensætning - Køn	S1-6 50(a)	Medarbejdernes kønssammensætning er opgjort på konsolideret basis for Selmer Gruppen og Selmer Byg. Opgørelsen over køn på medarbejdere er lavet på baggrund af data fra lønsystemet med opgørelsesdato d. 31. december 2024.	(Den enkelte kønsgruppe) / (Antal ansatte pr. 31. december 2024) x 100
Andel af byggepladser med aktivering af folk i fleksjob, jobtræningsprogrammer, deltidsjob og praktikanter	Enhedsspecifik oplysning	Tallet er opgjort ved en gennemgang af igangværende byggepladser i løbet af året med sociale indsatser ud fra systemregistreringer og forespørgsler til projektledere. Et projekt medtages således uanset om det har været igang i hele rapporteringsperioden eller blot en mindre del af denne.	(Antal igangværende projekter henover rapporteringsperioden og hvor der har været sociale indsatser) / (Antal igangværende projekter henover rapporteringsperioden) x 100

ESG

Bilag 4 – Dataforklaring til ESG-nøgletal for 2024



Arbejdsmiljø og trivsel



Datapunkt



Reference ESRS



Beskrivelse



Definition/ formel

Ulykkesfrekvens (antal)

Enhedsspecifik oplysning

Antal arbejdsulykker blandt egne medarbejdere.

Det dækker således ikke over arbejdsulykker der er sket blandt vores underentreprenører på byggepladserne. Vi har dog ikke kendskab til større arbejdsulykker blandt vores underentreprenører.

Antal arbejdsulykker for året blandt egne medarbejdere

Sygefravær

Enhedsspecifik oplysning

Antal hele dage det samlede antal medarbejdere (på konsolideret basis) er syge og ikke på arbejde, sammenlignet med antallet af årsværk for FTE'er.

$$\frac{\text{(Antal sygedage for FTE'er i perioden)}}{\text{(Total årsværk FTE'er i perioden)}} \times 100$$

Antal medarbejdere, der har forladt virksomhederne

Enhedsspecifik oplysning

Antallet af frivillige og ufrivillige fratrædelser i året på konsolideret basis på baggrund af fratrædelsesdato.

Summen af frivillige og ufrivillige fratrædelser i året.

Omsætningshastighed for funktionærer

SI-6 50(c)

Andel af frivillige og ufrivillige fratrædelser i året målt op mod gennemsnitlig antal medarbejdere i perioden.

$$\frac{\text{((Antal medarbejdere, der har forladt virksomhederne i perioden))}}{\text{(GNS antal medarbejdere i perioden)}} \times 100$$



Forretningsledelse

Bestyrelsernes uafhængighed

GOV-1 21(e)

De eksterne bestyrelsesmedlemmer betegnes som personer, der ikke direkte/indirekte har ejerskab, familiær tilknytning til ejerne af selskaberne eller har deres daglige gang i Selskabernes og dermed anses for uafhængige af den daglige drift. Antallet måles pr. 31. december 2024.

$$\frac{\text{(Antal uafhængige bestyrelsesmedlemmer)}}{\text{(Samlet antal bestyrelsesmedlemmer)}} \times 100$$

Bestyrelsesmedlemmers deltagelse i afholdte møder

Enhedsspecifik oplysning

Bestyrelsesmedlemmernes fremmøde til bestyrelsesmøder i rapporteringsperioden

$$\frac{\text{((Antallet af deltagende bestyrelsesmedlemmer på bestyrelsesmøder i året))}}{\text{(Antal mulige deltagende bestyrelsesmedlemmer på bestyrelsesmøder i året)}} \times 100$$

ESG

Bilag 5 – Drivhusgasprotokollen

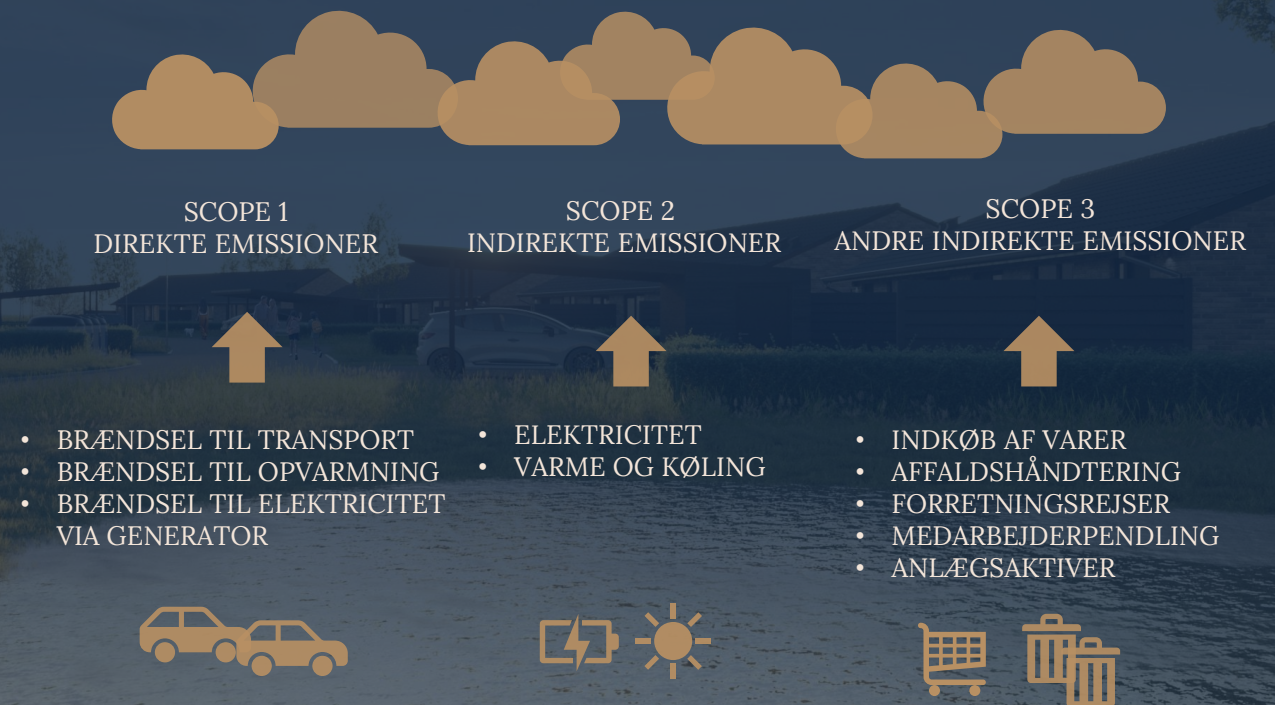
For at opgøre vores CO₂e-udledning anvender vi Drivhusgasprotokollen (The Greenhouse Gas Protocol), herefter benævnt GHG, som er den mest anerkendte internationale ramme for at forstå, kvantificere og kontrollere drivhusgasemissioner. Protokollen er en samling af regnskabsstandarde, der definerer principper, krav og retningslinjer for organisationers emissioner både i deres drift og forsyningskæde, når de udarbejder en opgørelse over drivhusgasemissioner.

Drivhusgasprotokollen opdeler en virksomheds GHG-fodaft tryk i tre forskellige kategorier: scope 1, scope 2 og scope 3.

- **Scope 1:** Direkte udledninger fra kilder, der ejes eller kontrolleres af os.
- **Scope 2:** Indirekte udledninger, der sker som følge af vores aktiviteter, men hvor udledningen genereres af eksterne kilder.
- **Scope 3:** Alle andre indirekte udledninger, der opstår i vores værdikæde, herunder både opstrøms- og nedstrømsaktiviteter.

Ved at følge Drivhusgasprotokollen kan vi sikre en ensartet og gennemsigtig tilgang til rapportering af vores klimaaftryk.

Vi er opmærksomme på, at størstedelen af vores CO₂e-udledninger ligger i scope 3, som ikke behandles i denne rapport. Dette skyldes, at vi på nuværende tidspunkt ikke har den nødvendige modenhed og datastruktur til at kunne rapportere på scope 3-udledninger. Vi arbejder dog løbende på at strukturere vores dataindsamling, så vi gradvist bliver i stand til at forholde os til scope 3-punkter i fremtiden.



ESG

Bilag 6 – Datagrundlag og den organisatoriske grænse

CO₂e-emissionsfaktorer

Beregning af CO₂e-udledningerne følger GHG-Protokollen. Ydermere efterlever de benyttede emissionsfaktorer Erhvervsstyrelsens vejledning for teknisk dokumentation af emissionsfaktorer til beregning af CO₂e.

CO₂-ækvivalenter ("CO₂e")

Jf. GHG-Protokollen skal man bruge CO₂e, som omregner alle udledninger til en samlet enhed, og som kvantificerer alle drivhusgasser i forhold til deres påvirkning på klimaet. Dette gør det muligt at sammenligne og vurdere de forskellige drivhusgassers bidrag til drivhuseffekten på en ensartet måde.

Regnskabspraksis - CO₂e

Ved beregning af CO₂e er anvendt de emissionsfaktorer, som forsyningsselskaberne oplyser, og emissionsfaktorer fra anerkendte databaser, hvilket er afstemt med Erhvervsstyrelsens vejledning. Der er anvendt de nyeste, offentliggjorte emissionsfaktorer på tidspunktet for udarbejdelsen af klimaregnskabet. Såfremt en emissionsfaktor ikke er kendt på tidspunktet for udarbejdelsen af klimaregnskabet, anvendes forrige års emissionsfaktor. Alle emissioner og tal vises brutto, og der er ikke foretaget justeringer for CO₂e-kompensation. Alle ESG-nøgletal er opgjort og udregnet efter Erhvervsstyrelsens vejledning om ESG-taksonomi og FSR's vejledning til ESG-rapportering fra januar 2022. Nogle ESG-nøgletal fra idékataloget er ikke medtaget i denne ESG-rapport pga. manglende relevans eller manglende data.

Den organisatoriske grænse

Scope 1-opgørelse gælder for: Selmer Gruppen A/S (CVR: 37607762) og Selmer Byg A/S (CVR: 43225065)

Scope 2-opgørelse af energiforbrug gælder for virksomhederne Selmer Gruppen A/S (CVR: 37607762) og Selmer Byg A/S (CVR: 43225065) på kontoradressen Horsensvej 72a, 2. sal, 7100 Vejle og byggepladsadresserne Moldevej, 7100 Vejle, Lillekobbel, 6070 Christiansfeld, Golfsvinget, 5750 Ringe, Birkelyvænget og Birkeløkken, 7000 Fredericia, Mie Mols Vej, 7080 Børkop, P. Andersens Have, 7400 Herning, Buchwaldsvej, 5690 Tommerup, Kalvekærmosen og Guldsmedeengen, 3550 Slangstrup, Gråspurvevej og Birkelunden, 7323 Give samt Arsenalvej, 4180 Sorø. På kontoradressen på Horsensvej 72a, hvor der befinder sig andre virksomheder på samme etage, er der lavet en arealvægtning af de enkelte virksomheder, som forbrugsdata er vægtet ud fra.

Lokationsbaseret vs. markedsbaseret

For scope 2 skelnes der mellem to differentierede metoder - en lokationsbaseret og en markedsbaseret. Den lokationsbaserede metode afspejler den gennemsnitlige emission i elnettet og er den strøm, som reelt kommer ud af danske stikkontakter. Den markedsbaserede metode tager højde for handel med certifikater/oprindelsesgarantier samt eventuel egenproduktion af vedvarende el. Vi følger ERS'erne (European Sustainability Reporting Standards) og GHG-Protokollen, og afrapporterer derfor på begge metoder. Dette giver en CO₂e-intensitet pr. medarbejder for scope 1 og 2 på 7,96 ton CO₂e (2023: 12,18 ton CO₂e) efter den markedsbaserede metode og 1,41 ton CO₂e (2023: 4,91 ton CO₂e) efter den lokationsbaserede metode der både dækker scope 1 og 2.

Operationel kontrol

Denne rapport's organisatoriske grænse er fastlagt i henhold til den operationelle kontrolmetode. Der findes i øjeblikket ingen entydig og præcis definition af, hvad operationel kontrol indebærer.

Vi har dog baseret vores tilgang på, om vi har driftstilladelse til eksempelvis vores generator på byggepladsen og dermed kan vælge at tænde og slukke. Et andet eksempel er vores autoritet til at vælge energileverandører og bestemme, hvornår elektriciteten på byggepladsen er tændt eller slukket. Ved sammenligning med andre aktører i branchen, har vi observeret, at der er forskellige opfattelser af, hvad der udgør operationel kontrol. I forbindelse med udarbejdelse af rapporten, er vi blevet anbefalet, at rapportere på denne måde, hvilket vi har valgt at følge.

Havde vi i stedet valgt at undlade indregning af strømmen på byggepladsen ville det i stedet have givet følgende intensitet:

- Markedsbaseret uden strøm på byggeplads: 0,63 ton CO₂e pr. medarbejder (2023: 3,10 ton CO₂e)
- Lokationsbaseret uden strøm på byggeplads: 0,32 ton CO₂e pr. medarbejder (2023: 2,75 ton CO₂e)

Dette vidner om, at det er væsentligt ved en sammenligning at sikre, at det er samme opgørelsesmetode.

Selmer
GRUPPEN

Selmer
BYG

Selmer
BOLIG

"Vi ønsker at udvikle og skabe succes sammen med andre"



Følg os på LinkedIn