

2024.

Sjálfbærni**skýrsla**

EIK

Um skýrsluna

Upplýsingar í skýrslunni taka til samstæðu Eikar fasteignafélags hf. að undanskildu Hótel 1919 ehf. og taka tillit til almanaksársins 2024 (1. janúar – 31. desember). Sjálfbærniskýrslan uppfyllir kröfur laga nr. 3/2006 um ársreikninga og tilskipun Evrópusambandsins nr. 2014/95/ESB um ófjárhagslega upplýsingagjöf. Skýrslan uppfyllir einnig kröfur laga nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar.

Skýrslan er gefin út samhliða ársuppgjöri og er útgáfudagur 13. febrúar 2025. Eik fasteignafélag hf. birti sína fyrstu sjálfbærniskýrslu fyrir árið 2018 og hefur gert árlega síðan. Þessi skýrsla er því sú sjöunda í röðinni.

Stuðst er við UFS leiðbeiningar Nasdaq, *ESG Reporting Guide 2.0*, sem gefnar voru út í febrúar 2020 um birtingu lykilstærða og upplýsinga er varða umhverfi, félagslega þætti og stjórnskipulag. Einnig er stuðst við valda kafla úr leiðbeiningum GRI (Global Reporting Initiative) um sjálfbærniskýrslur, *Consolidated Set Of GRI Sustainability Reporting Standards*.

Í töflum sjálfbærniuppgjors, sjá sjálfbærnibókhalð í skýrslunni, er leitast við að tilgreina tengsl hvers liðar við UFS leiðbeiningar Nasdaq, UN Global Compact (UNGC), GRI, Sustainability Accounting Standards Board (SASB) og heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun (SDG). Neðst á síðum í skýrslunni eru tengsl við viðkomandi GRI staðla tilgreind.

Kerfi Klappa Grænna Lausna hf. eru notuð til þess að halda utan um gögn er snúa að umhverfisáhrifum félagsins og Klappir Grænar Lausnir hf. hafa yfirfarið og metið niðurstöður umhverfisuppgjors. Gögn sem snúa að stefnum, félagslegum þáttum, stjórnarháttum og hagsæld koma úr kerfum félagsins. Gögnin eru sett fram samkvæmt bestu vitund, rýnd og yfirfarin af starfsfólki og stjórnendum félagsins en eru ekki staðfest eða yfirfarin af þriðja aðila. Fjárhagsupplýsingar hafa verið endurskoðaðar og staðfestar af endurskoðunarfyrirtækinu Deloitte ehf.

Vakni spurningar um upplýsingar er varða skýrsluna og efni hennar má senda fyrirspurnir á netfangið eik@eik.is. Eik fasteignafélagi er umhugað um að bæta sig frá degi til dags og hafi lesendur ábendingar um það sem betur má fara í skýrslunni eða í starfsemi félagsins eru þeir hvattir til þess að hafa samband.

Áreiðanleiki er mikilvæg forsenda þess að viðskiptavinir vilja leita til okkar. Við stöndum við skuldbindingar gagnvart þeim og okkar samstarfsfólki. Við sýnum ráðdeild og aga í störfum okkar sem gerir okkur betur í stakk búin að takast á við mótbyr.

Núverandi lagakröfur um ófjárhagslega upplýsingagjöf byggja á 66. gr. d. ársreikningalaga. Fyrir liggur að áætluð innleiðing á tilskipun ESB 2022/2464 um sjálfbærniupplýsingar fyrirtækja (CSRD) mun hafa áhrif á upplýsingaskyldu skráðra félaga og þar með talið Eik fasteignafélag hf. Eik hefur þegar hafið undirbúning á birtingu sjálfbærnireikningsskila í samræmi við kröfur CSRD.

Starfsemi og viðskiptalíkan

Hagsmunaaðilar Eikar

Áhrif Eikar

Áhættur tengdar loftlagsbreytingum

Tækifæri Eikar

Starfsemi og viðskiptalíkan

Eik fasteignafélag var stofnað árið 2002 sem sérhæft fyrir-tæki í eignarhaldi og útleigu á atvinnuhúsnæði. Frá stofnun hefur félagið vaxið með áherslu á fjárfestingar í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarinnar. Hlutverk okkar er að bjóða samstarfsaðilum upp á eftirsóknarverðar fasteignir og þjónustu, og skapa þannig virði fyrir báða aðila.

Gildin okkar eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna s.s. fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem og fjárfestingu í viðhaldi og endurbótum á fasteignum.

Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 110 fasteignum með rúmlega 318.000 útleigufermetra og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Borgartún 21 og 21a, Borgartún

26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5,6,7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri.

Leigutakar félagsins eru rúmlega 500. Stærstu leigutakarnir eru Ríkiseignir, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Samgöngustofa, Míla, Síminn, VÍS, og Bónus. Félagið er hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og er skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Skrifstofa félagsins er til húsa í Sóltúni 26, Reykjavík. Starfsstöðvar eru að auki í tveimur eignum, Smáratorgi 3 í Kópavogi og á Glerártorgi á Akureyri.

Á árinu störfuðu að jafnaði 38 manns hjá félaginu í 35 stöðugildum. Starfsfólk Hótel 1919, sem er hluti af samstæðu félagsins er hér undanskilið og upplýsingar í skýrslunni taka ekki mið af þeim rekstri þar sem allar rekstrarákvarðanir eru teknar af Radisson Hotel Group skv. samningi þar að lútandi. Heildar-tekjur Eikar fasteignafélags árið 2024 námu um 11,5 milljörðum króna.

Eik vinnur stöðugt að því að gera rekstur fasteigna félagsins sjálfbærari og vill félagið styðja leigutaka við að taka skref í átt að vistvænni vinnustöðum.



Gildin okkar eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki.

Hagsmunaaðilar Eikar

Mikilvægustu hagsmunaaðilar Eikar fasteignafélags hf. eru leigutakar, starfsfólk, hluthafar, lánardrottinnar, verktakar, birgjar og þjónustuaðilar, viðskiptavinir leigutaka, nærsamfélag og nágrannar fasteigna, sveitarfélög þar sem fasteignir félagsins eru staðsettar sem og íslenska ríkið. Einnig má tilgreina náttúruna og komandi kynslóðir.

Starfsfólk félagsins er í reglulegum samskiptum við leigutaka sem og verktaka, birgja, þjónustuaðila og sveitarfélög eftir þörfum og verkefnum. Þjónustukönnun er lögð fyrir leigutaka tvisvar á ári með það að markmiði að hlusta á þeirra þarfir og upplifun. Á heimasíðu félagsins má nálgast allar helstu upplýsingar um starfsemi félagsins. Árs- og sjálfbærniskýrslur koma út árlega og árshlutaskýrslur þrisvar sinnum á ári þess á milli. Kauphallartilkynningar eru nýttar til að miðla upplýsingum til hluthafa félagsins og skuldabréfaeigenda í samræmi við lög og reglur um upplýsingagjöf útgefenda verðbréfa sem eru skráð á skipulegan markað.

Hagsmunaaðilar		Þarfir og væntingar gagnvart Eik fasteignafélagi
Innri hagsmunaaðilar	Starfsfólk	✓ Ánægjulegt, öruggt og heilsueflandi vinnuumhverfi, laust við áreiti, einelti og ofbeldi. ✓ Stefna, orðspor, árangur og athafnir sem gerir starfsfólk stolt af vinnustað sínum. ✓ Samkeppnishæf laun.
	Hluthafar og fjárfestar Lífeyrissjóðir, bankar, verðbréfasjóðir, tryggingafélög, einkahlutfélög og almennir fjárfestar	✓ Góð arðsemi fjárfestingar til lengri tíma. ✓ Greiður aðgangur að upplýsingum þ.m.t. rekstrarlegum, fjárhagslegum og sjálfbærni. ✓ Aukin eftirspurn eftir grænum fjárfestingarkostum og að fyrirtæki beri samfélagslega ábyrgð.



Hagsmunaaðilar Eikar

Hagsmunaaðilar Eikar hafa mismunandi þarfir og væntingar gagnvart félaginu þegar kemur að umhverfis- og samfélagsmálum. Félagið hefur reynt að leggja mat á hverjar þær þarfir séu, með það fyrir augum að skilja hvað skiptir hvern hóp mestu máli og hvernig þörfum þeirra verði best mætt.

	Hagsmunaaðilar	Þarfir og væntingar gagnvart Eik fasteignafélagi
Ytri hagsmunaaðilar	Lánardrottnar Íslenskir bankar, skuldabréfa-eigendur	✓ Stöðugleiki og ábyrg stjórn fjármála. ✓ Greiður aðgangur að upplýsingum þ.m.t. rekstrarlegum, fjárhagslegum og sjálfbærni.
	Leigutakar Fyrirtæki, stofnanir og einstaklingar á Íslandi	✓ Snyrtileg aðkoma og gott viðhald eigna. ✓ Gott aðgengi bíla, hjólandi, gangandi, aðstaða fyrir rafhleðslu bíla. ✓ Orkunýtnar byggingar og lausnir. ✓ Góð aðstaða til flokkunar á sorpi. ✓ Áreiðanleiki og góð samskipti. ✓ Samkeppnishæf leigukjör.
	Verktakar, birgjar, þjónustuaðilar	✓ Áreiðanleiki og góð samskipti. ✓ Skýrar upplýsingar um til hvers sé ætlast.
	Viðskiptavinir leigutaka	✓ Snyrtileg aðkoma. ✓ Gott aðgengi bíla, hjólandi, gangandi. ✓ Aðgengi fyrir alla.
	Sveitarfélög ^{1, 2, 3}	✓ Aukin hlutdeild almenningssamgangna í ferðum til og frá vinnu. ✓ Aukin hlutdeild gangandi og hjólandi. ✓ Góð loftgæði og heilnæmt umhverfi. ✓ Dregið verði úr losun gróðurhúsalofttegunda. ✓ Dregið verði úr myndun úrgangs til urðunar og endurnýting og endurvinnsla aukin. ✓ Að fötluðu fólki séu tryggðar aðstæður til að taka þátt í borgarsamfélaginu.
	Stjórnvöld ^{4,5}	✓ Að fyrirtæki og almenningur dragi úr losun gróðurhúsalofttegunda. ✓ Orkuskipti í vegasamgöngum, þannig að notkun jarðefnaeldsneytis leggist á endanum af. ✓ Að mannvirkjagerð á Íslandi verði vistvænni og að byggingariðnaður dragi úr losun gróðurhúsalofttegunda. ✓ Að magn urðaðs úrgangs, magn lífræns úrgangs sem fer í urðun sem og magn matarúrgangs dragist saman. ✓ Endurheimt og verndun votlendis, efling nýskógræktar og landgræðslu til kolefnisbindingar. ✓ Að rekstraraðilar haldi umhverfisbókhalld og skili inn umhverfisupplýsingum.
	Náttúran og komandi kynslóðir	✓ Að rekstur Eikar gangi ekki á auðlindir jarðar og verði til þess að skerða tækifæri og lífsgæði komandi kynslóða.

¹ Reykjavíkurborg. 2015. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, ² Akureyrarbær. 2022. Umhverfis- og loftlagsstefna Akureyrarbæjar 2022-2030, ³ Reykjavíkurborg. 2016. Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar, ⁴ Stjórnarráð Íslands. 2020. Aðgerðaáætlun í loftlagsmálum, Aðgerðir íslenskra stjórnvalda til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda til 2030. ⁵ Húsnæðis og mannvirkjastofnun fyrir Byggjum grænni framtíð. 2022. Vegvisir að vistvænni mannvirkjagerð 2030.

Áhrif Eikar á samfélag og umhverfi

Eik fasteignafélag er ekki fjölmennur vinnustaður en starfsemi félagsins snertir engu að síður þúsundir á degi hverjum. Mikill fjöldi fólks hefur starfsaðsetur í fasteignum Eikar og viðskiptavinahópur leigutaka, sem heimsækir fasteignir félagsins, er enn stærri.

Félagið leggur mat á áhrif sín á samfélag og umhverfi til þess að geta brugðist við, spornað við neikvæðum áhrifum og eftt jákvæð áhrif.

Áhrif á samfélag

Jákvæð samfélagsleg áhrif:

- + Greiðslur til samfélagsins í gegnum greiðslur opinberra gjalda og skatta, sjá nánar í kafla um skattspor á bls. [26](#).
- + Langtímafjárfesting í íslenskum fasteignum miðar að uppbyggingu auðs og stöðugleika.
- + Fjárfesting í ráðgjöf og sérfræðiþjónustu arkitekta, verkfræðinga og fagfólks sem stuðlar að aukinni þekkingarsköpun á sviði sjálfbærni.
- + Áhersla á sveigjanleika og jafnvægi milli vinnu og einkalífs hefur jákvæð áhrif á velferð og ánægju starfsfólks.
- + Útgáfa á sjálfbærniskýrslu og umhverfisbókhalð skila sér í auknu gagnsæi og markvissari aðgerðum gagnvart samdrætti í losun.

Neikvæð samfélagsleg áhrif:

- Knappur tímarammi í verkefnum hefur neikvæð áhrif á jafnvægi milli vinnu og einkalífs hjá starfsfólki í virðis_keðju.
- Sveiflur í verkefnastöðu hefur áhrif á starfsöryggi starfsfólks í virðis_keðju.



Starfsemi og viðskiptalíkan

Hagsmunaaðilar Eikar

Áhrif Eikar

Áhættur tengdar loftlagsbreytingum

Tækifæri Eikar

Áhrif Eikar frh.

Áhrif á umhverfi

Jákvæð áhrif á umhverfi:

- + Ábyrgt viðhald fasteigna tryggir betri endingu og minnkar þörf fyrir nýbyggingar.
- + Endurnýting byggingarefna stuðlar að minni auðlinda-notkun og samdrætti í losun frá nýjum byggingarefnum.
- + Langtímaeignarhald stuðlar að notkun endingargóðra byggingarefna.
- + Áhersla á sjálfbærni og orkusparandi aðgerðir við hönnun nýbygginga og endurgerð bygginga dregur úr neikvæðum umhverfisáhrifum og hefur jákvæð áhrif á vistkerfi.
- + Raffleðslustöðvar við byggingar félagsins stuðla að orkuskiptum í samgöngum.
- + Innviðauppbýgging við fasteignir svo sem hjóla-geymslur og búningaöstaða ýtir undir notkun virkra ferðamáta.
- + Innviðauppbýgging við fasteignir og upplýsingagjöf ýtir undir aukna flokkun á úrgangi.
- + Notkun á vistvænum hreinsiefnum hjálpar til við að draga úr auðlindanotkun og úrgangsmýndun.
- + Kaup á kolefniseiningum stuðlar að kolefnisbindingu.

Neikvæð umhverfisáhrif vegna reksturs félagsins:

- Losun vegna vinnuferða sem farnar eru með flugi, reksturs bifreiða og ferða starfsfólks til og frá vinnu.
- Losun vegna orkunotkunar á skrifstofu og úrgangs frá skrifstofu.

Neikvæð umhverfisáhrif vegna útleigðra fasteigna og ótekjuberandi fasteigna:

- Losun vegna orkunotkunar útleigðra eigna og úrgangs frá útleigðum eignum.

Neikvæð umhverfisáhrif vegna framkvæmda og viðhalds:

- Notkun nýrra byggingarefna og flutningur þeirra á verkstað leiðir til losunar gróðurhúsalofttegunda og gengur á auðlindir jarðar.
- Vélar og búnaður á verkstað hafa neikvæð áhrif á loft-gæði.
- Byggingarúrgangur við framkvæmdir og viðhald leiðir til loftmengunar.
- Niðurrif og förgun bygginga við lok líftíma þeirra leiðir til mikils magns af úrgangi.



Áhættur tengdar loftlagsbreytingum á starfsemi Eikar

Áhættuþættir

Áhrif loftslagsbreytinga á líftíma og ástand fasteigna eru af margvíslegum toga og fara áhrifin eftir staðsetningu og tjónnæmi eigna. Út frá staðsetningu eignasafns Eikar er aukið tíðni á rigninga- og leysingaflóðum sem og hækkun sjávarstöðu og strandflóð taldir vera áhættuþættir sem gætu valdið fyrirtækinu tjóni.

Aukin tíðni úrhellisrigninga, ofsaveðra og foktjón af völdum hvassviðra er einnig áhættuþáttur sem taka þarf tillit til, sér í lagi í efri byggðum höfuðborgarsvæðisins. Fylgni hefur einnig verið staðfest á milli loftlagsbreytinga og aukinnar tíðni myglu sem kemur til vegna hærri rakastigs.

Í skýrslu vísindanefndar um áhrif loftslagsbreytinga á Íslandi¹ kemur fram að loftlagsáhætta sé vaxandi og muni hafa áhrif á verðlag og fjármálastöðugleika. Mikilvægt er að meta áhættuþætti í virðis_keðjunni allri og vera vakandi fyrir kerfisáhættum svo hægt sé að lágmarka tjón eða neikvæð áhrif.

Áhættustýring

Áhættustýring vegna loftslagsbreytinga miðar að því að lágmarka tjón á fasteignum félagsins af völdum náttúruhamfara. Bæði við núverandi aðstæður og einnig ef áhættan breytist vegna veðurfars. Þegar spáð er mikilli úrkomu eða ofsaveðri er sendur tölvupóstur á leigutaka og þeir minntir á að ganga úr skugga um að gluggar og hurðir séu lokaðar og þeir beðnir um að huga sérstaklega að niðurföllum og svæðum þar sem vatn safnast saman. Starfsfólk húsumhyggju Eikar vaktar ástand fasteigna félagsins og bregst við þeim aðstæðum sem upp koma. Við kaup á fasteignum fléttast áhættustýring inn í ítarlega ástandsskoðun þar sem lagt er mat á viðhaldspörf sem og fjárhagslega greiningu á eign eða eignahlutum.

Náttúruhamfaratrygging Íslands bætir tjón á eignum af völdum jarðskjálfta, eldgosa, skriðufalla, snjó- og vatnsflóða að frádreginni eigin áhættu þess váttryggða. Óveðurstjón og foktjón sem og tjón af völdum rigninga, asahláku eða snjópunga eru við viss veðurskilyrði tryggð af tryggingafélögum.



¹Halldór Björnsson, Anna Hulda Ólafsdóttir, Bjarni Diðrik Sigurðsson, Borgný Katrínardóttir, Brynhildur Davíðsdóttir, Gígja Gunnarsdóttir, Guðfinna Th. Aðalgeirsdóttir, Guðjón Már Sigurðsson, Helga Ögmundardóttir, Hildur Pétursdóttir, Hlynur Bárðarson, Starri Heiðmarsson og Theódóra Matthíasdóttir. (2023). *Umfang og afleiðingar hnattrænna loftslagsbreytinga á Íslandi. Fjórða samantektarskýrsla vísindanefndar um loftslagsbreytingar*. Veðurstofa Íslands.

Tækifæri Eikar í umhverfismálum

Eik hefur jákvæð áhrif á umhverfið með því að minnka vistspor eigin reksturs en sóknarfæri Eikar til þess að beita sér til góðs fyrir umhverfið liggja að stórum hluta til í því að minnka vistspor eignasafnsins eins og kostur er og auðvelda leigutökum félagsins að stíga vistvæn skref.

Loftlagsáhrif byggingariðnaðarins og vistvænni mannvirkjagerð

Íslensk stjórnvöld hafa lagt fram aðgerðaráætlun til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda. (Stjórnarráð Íslands. 2020. *Aðgerðaaætlun í loftlagsmálum, Aðgerðir íslenskra stjórnvalda til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda til 2030.*)

Sérstök aðgerðaráætlun hefur verið gerð til þess að draga úr loftlagsáhrifum byggingariðnaðarins og stuðla að vistvænni mannvirkjagerð. (Húsnæðis og mannvirkjastofnun fyrir Byggjum grænni framtíð. 2022. *Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030*). Í vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð eru settar fram 74 aðgerðir sem stuðla að vistvænni mannvirkjagerð. Einnig eru sett fram dæmi um aðgerðir sem einstaka aðilar innan mannvirkjageirans geta og þurfa að grípa til svo að markmiðum um vistvænni mannvirkjagerð 2030 verði náð. Eik fasteignafélag hefur og getur lagt sitt af mörkum í öllum aðgerðarflokkum, þó sér í lagi vegna notkunartíma mannvirkja.



Eik fasteignafélag getur haft áhrif á aðgerðir stjórnvalda sem beinast að:

- ⇒ Breyttum ferðavenjum og orkuskiptum í samgöngum með bættum innviðum fyrir virka ferðamáta, fjölgun hleðslustöðva og fjölgun vistvænna farartækja í eigu félagsins
- ⇒ Magni úrgangs, flokkun og sóun með bættum innviðum og fræðslu
- ⇒ Landnotkun með kaupum á kolefniseiningum
- ⇒ Vistvænni mannvirkjagerð, sér í lagi á notkunartíma mannvirkja

Stefna í umhverfismálum

Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð

Stefna Eikar

Árangur í gegnum samfélagslega ábyrgð

Félagið hefur markað sér heildstæða og skýra stefnu í umhverfismálum. Stefnunni er ætlað að skýra afstöðu félagsins til umhverfismála og leggja grunn að athöfnum og aðgerðum starfsfólks í vegferð félagsins í átt að aukinni sjálfbærni og hringrásarhagkerfi. Við gerð umhverfisstefnunnar var horft til þess hverjir væru mikilvægustu hagsmunaaðilar félagsins og þarfir þeirra og væntingar gagnvart umhverfismálum greindar. Styrkleikar og veikleikar félagsins voru einnig skoðaðir með það fyrir sjónum að greina helstu sóknarfæri til umbóta og sjá hvar helstu tækifærin til þess að stuðla að sjálfbæru samfélagi liggja.



Stefna í umhverfismálum

Eik fasteignafélag hf. einsetur sér að starfa í sátt við umhverfi og samfélag.

Félagið leggur áherslu á að þekkja upprunavalda losunar og þau áhrif sem starfsemi félagsins hefur á umhverfið til lengri og skemmri tíma. Neikvæðum umhverfisáhrifum af völdum starfsemi félagsins er haldið í lágmarki og leitast við að bæta fyrir þau með kolefnisjöfnun.

Félagið vinnur stöðugt að því að gera rekstur fasteigna félagsins sjálfbærari og styður leigutaka við að taka skref í átt að vistvænni vinnustöðum.

Við framkvæmdir, viðhald og skipulag hefur félagið hagkvæma nýtingu auðlinda og hringrásarhagkerfið að leiðarljósi.

Með markvissum aðgerðum í formi umhverfismarkmiða, ætlar félagið að:

Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og stefna að kolefnishlutleysi.

Stuðla að því að viðskiptavinum sé fært að stíga skref í átt að sjálfbærari vinnustöðum og atvinnulífi.

Leggja sitt af mörkum í vegferðinni að vistvænni mannvirkjagerð á Íslandi.

Á heimasíðu félagsins, eik.is, má nálgast [umhverfisstefnu](#) og [umhverfismarkmið](#).

Siðareglur og stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda fyrir starfsfólk og stjórnarmenn. Félagið vill taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu og framfylgir lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga.

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri sinni starfsemi styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum.

Í stefnu Eikar um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð er meðal annars fjallað um mannauð og fjölbreytileika. Félagið hefur að markmiði að vera spennandi og áhugaverður vinnustaður þar sem jafnrétti ríkir. Stefnt skal að því að samsetning stjórnar, framkvæmdastjórnar og æðstu stjórnenda sé á hverjum tíma fjölbreytt m.t.t. menntunar, starfsreynslu, kyns og aldurs. Félagið stuðlar að hvetjandi starfsumhverfi og hefur sett sér sérstaka stefnu og viðbragðsáætlun gegn einelti, kynferðislegri áreitni, kynbundinni áreitni og ofbeldi á vinnustað.

Stefnur eru kynntar og rifjaðar upp fyrir starfsfólki með reglubundnum hætti samkvæmt fræðsluáætlun félagsins.

Samkvæmt útivistunarstefnu félagsins skal útivistunarsamningur sem heimilar keðjuútivistun kveða skýrt á um heimildina og um að útivistunaraðili skuli tryggja og bera ábyrgð á að allir þeir sem starfa þannig fyrir félagið, á óbeinan hátt, njóti réttinda og kjara í samræmi við sett lög og kjarasamninga. Með keðjuútivistun er átt við það þegar útivistunaraðili útvisstar sjálfur þeim verkefnum eða þjónustu sem hann hefur tekið að sér samkvæmt samningi við félagið til þriðja aðila.

Í tengslum við stofnun viðskiptasambands aflar félagið frá viðskiptamönnum yfirlýsinga um samfélagslega ábyrgð þar sem viðskiptamenn skuldbinda sig til þess að fylgja yfirlýsingunni í öllum viðskiptum sínum við félagið. Yfirlýsingin vísar til siðreglna félagsins, stefnu félagsins um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, laga og reglna á hverjum tíma auk þess að taka á mótum og spillingu.



Á heimasíðu félagsins, eik.is, má nálgast: [Stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð](#), [Siðareglur](#), [Persónuverndarstefnu](#), og [Upplýsingastefnu](#).

Kolefnisfótspor í virðiskeðju Eikar

Í virðiskeðju Eikar verður stærstur hluti losunar til bæði ofar í virðiskeðju við gerð mannvirkja og endurnýjun byggingarefna og neðar í virðiskeðju vegna orkunotkunar.

Umföng beinnar og óbeinnar losunar má sjá á skýringarmyndinni hér til hliðar.



Sjálfbærniskýrsla Eikar fasteignafélags 2024

Ofar í virðiskeðju

Umfang 3 Óbein losun vegna vara og þjónustu til og frá félaginu

- Vinnuferðir farnar með flugi
- Ferðir starfsfólks til og frá vinnu
- Úrgangur/sorp frá skrifstofu, leigugeiningum í biðstöðu

Önnur óbein losun sem ekki er mæld og ekki er tekin með í útreikninga

- Fjárfesting í fasteignum
- Ný byggingarefni vegna viðhalds og endurnýjunar fasteigna
- Ferðir verktaka
- Fjárfesting í bifreiðum, sínum, tölvubúnaði og öðrum skrifstofubúnaði

Umfang 1 Bein losun frá starfsemi félagsins

Losun vegna reksturs bifreiða í eigu félagsins (eldsneyti)

Umfang 2 Óbein losun vegna orkunotkunar til eigin nota

- Losun vegna reksturs tómra leigugeininga í biðstöðu (rafmagn, heitt vatn, kalt vatn)
- Losun vegna reksturs á skrifstofum félagsins (rafmagn, heitt vatn, kalt vatn)

Neðar í virðiskeðju

Umfang 3 Óbein losun vegna vara og þjónustu til og frá félaginu

- Losun vegna orkunotkunar (rafmagn, heitt vatn, kalt vatn) útleigðra eigna
- Úrgangur/sorp frá eignum í útleigu
- Förgun efnis vegna endurnýjunar og viðhalds fasteigna (minni framkvæmdir)

Önnur óbein losun sem ekki er mæld og ekki er tekin með í útreikninga

- Förgun efnis vegna endurnýjunar og viðhalds fasteigna (stærri framkvæmdir)
- Ferðir leigutaka til og frá vinnu

Hlutfall losunar eftir uppruna í virðiskeðju Eikar

Sé bein og óbein losun gróðurhúsalofttegunda í virðiskeðju Eikar (umfang 1, 2 og 3) vegna ársins 2024 greind eftir hlutfalli af heildarlosun allra umfanga sést að stærsti orsakavaldur losunar er heitavatnsnotkun í eignasafni (73,0%).

Þar á eftir kemur losun af völdum rafmagnsnotkunar í eignasafni (16,5%).

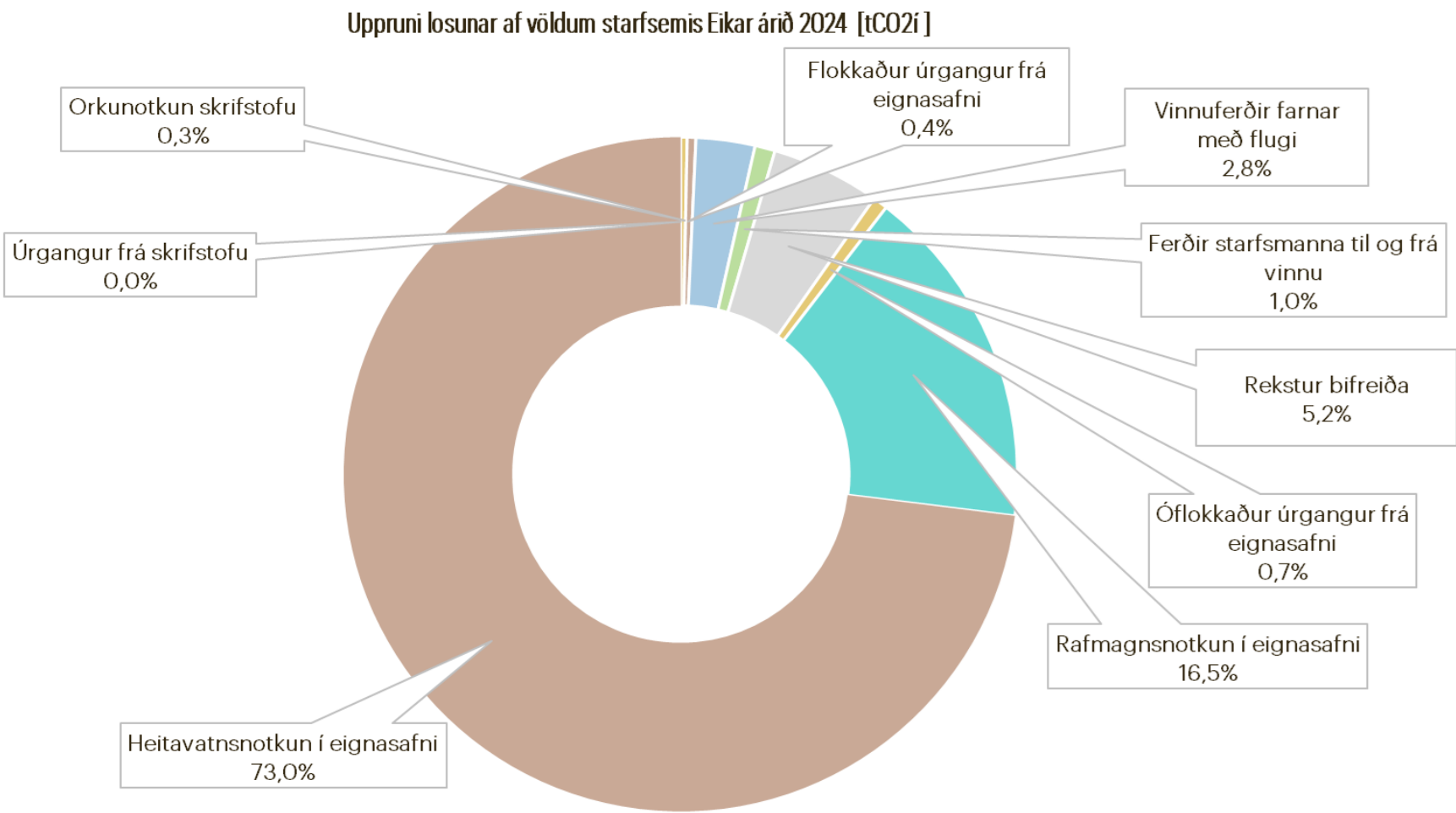
Af þeim þáttum sem falla undir beina losun er rekstur bifreiða stærstur eða 5,2%.

Á árinu 2024 var kolefnisspor frá starfsemi og eignasafni Eikar eftirfarandi.

Losun gróðurhúsalofttegunda - yfirlit	Eining	2023	2024	Þróun á milli ára
Umfang 1	tCO2í	32	37,7	↗
Umfang 2	tCO2í	51,3	43,6	↘
Umfang 3	tCO2í	870,5	640,1	↘
Kolefnisspor eigin reksturs (umfang 1, umfang 2 og vinnuferðir farnar með flugi)	tCO2í	92,7	101,7	↗
Heildar kolefnisspor án mótvægisáðgerða	tCO2í	953,8	721,3	↘
Samtals mótvægisáðgerðir	tCO2í	954	722	↘
Kolefnisspor með mótvægisáðgerðum	tCO2í	0,0	0,0	↘

↗ Framför
↘ Afturför

Nánari útlistun á losun má finna í sjálfbærnibókhalddi, [bls. 38](#).



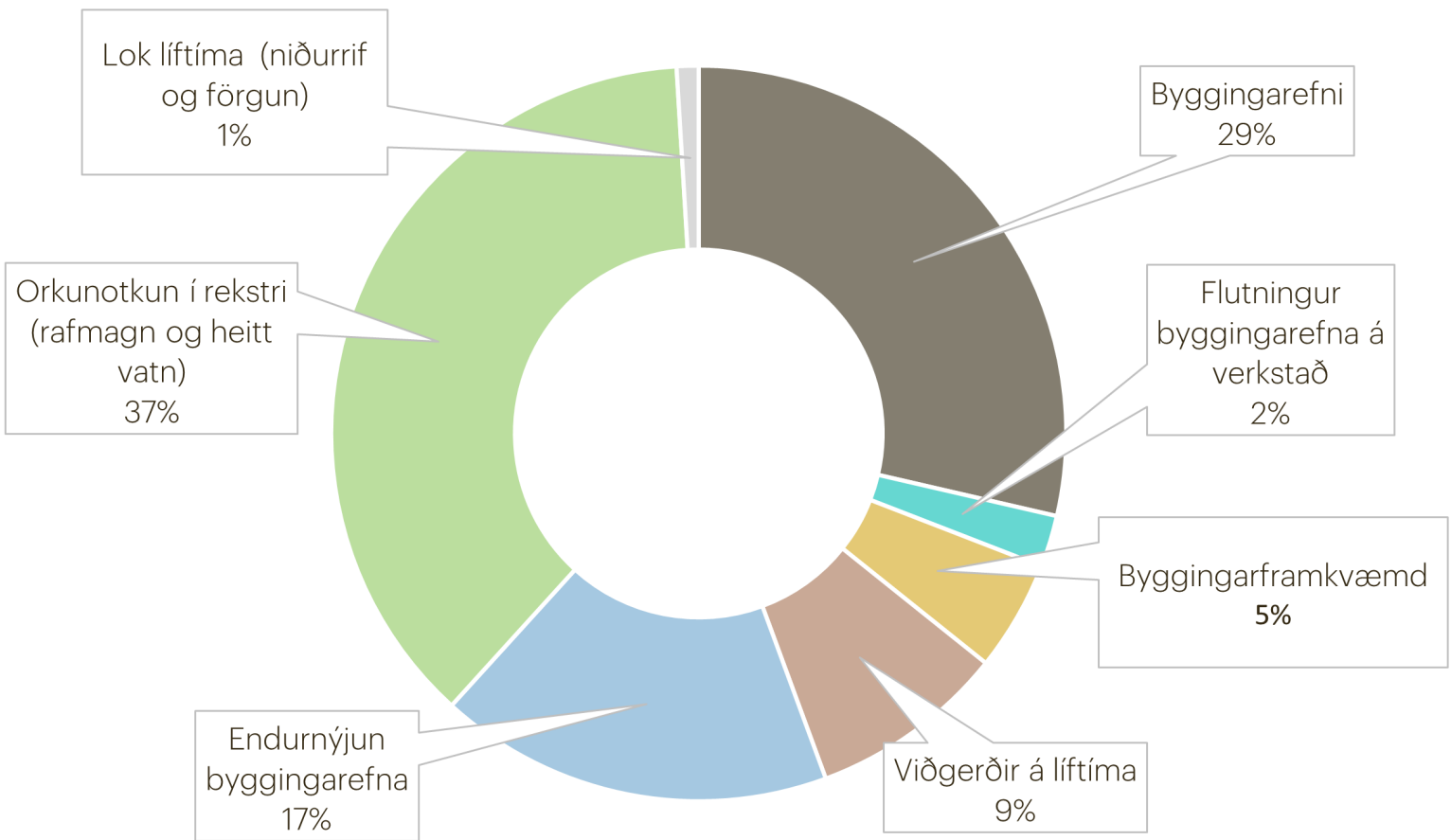
Hlutfall losunar eftir uppruna á heildarlíftíma bygginga

Lífsferilsgreining er töl sem metur umhverfisáhrif byggingar frá vögggu til grafar. Niðurstöður slíkrar greiningar sýna hvar losunin er mest yfir líftímann og einnig hvar er hagkvæmast og einfaldast að draga úr losun. Eik hefur látið framkvæma lífsferilsgreiningu á byggingu sinni, Guðríðarstíg 2-4, staðsett í Grafarholti í Reykjavík. Húsið er skrifstofubygging á þremur hæðum með steypu burðarvirki. Áætlaður líftími byggingarinnar og forsenda greiningar er 60 ár. Þessi tiltekna bygging er nokkuð dæmigerð fyrir byggingar í eignasafni Eikar og því gefa niðurstöðurnar ákveðna vísbendingu um hlutfallstölur losunar eftir uppruna í heildar eignasafni félagsins.

Niðurstöður greiningarinnar gefa til kynna að stærsti hluti kolefnislosunar á líftíma byggingarinnar á uppruna sinn í orkunotkun á rekstrartíma eða 37%. Þessar niðurstöður gætu komið mörgum á óvart þar sem orkunotkun á Íslandi er almennt talin mjög vistvæn. Á 60 ára líftíma byggingarinnar verður orkunotkunin þó umtalsverð.

Byggingarefni og flutningur þeirra á verkstað eru einnig orsakavaldur stórs hluta af heildarlosuninni. Í þessu tiltekna húsi má rekja um 10% af heildarlosun til framleiðslu, viðhalds og endurnýjunar á glerhjúpum hússins.

Hlutfall hvers lífsferilsfasa í heildarlosun byggingarinnar

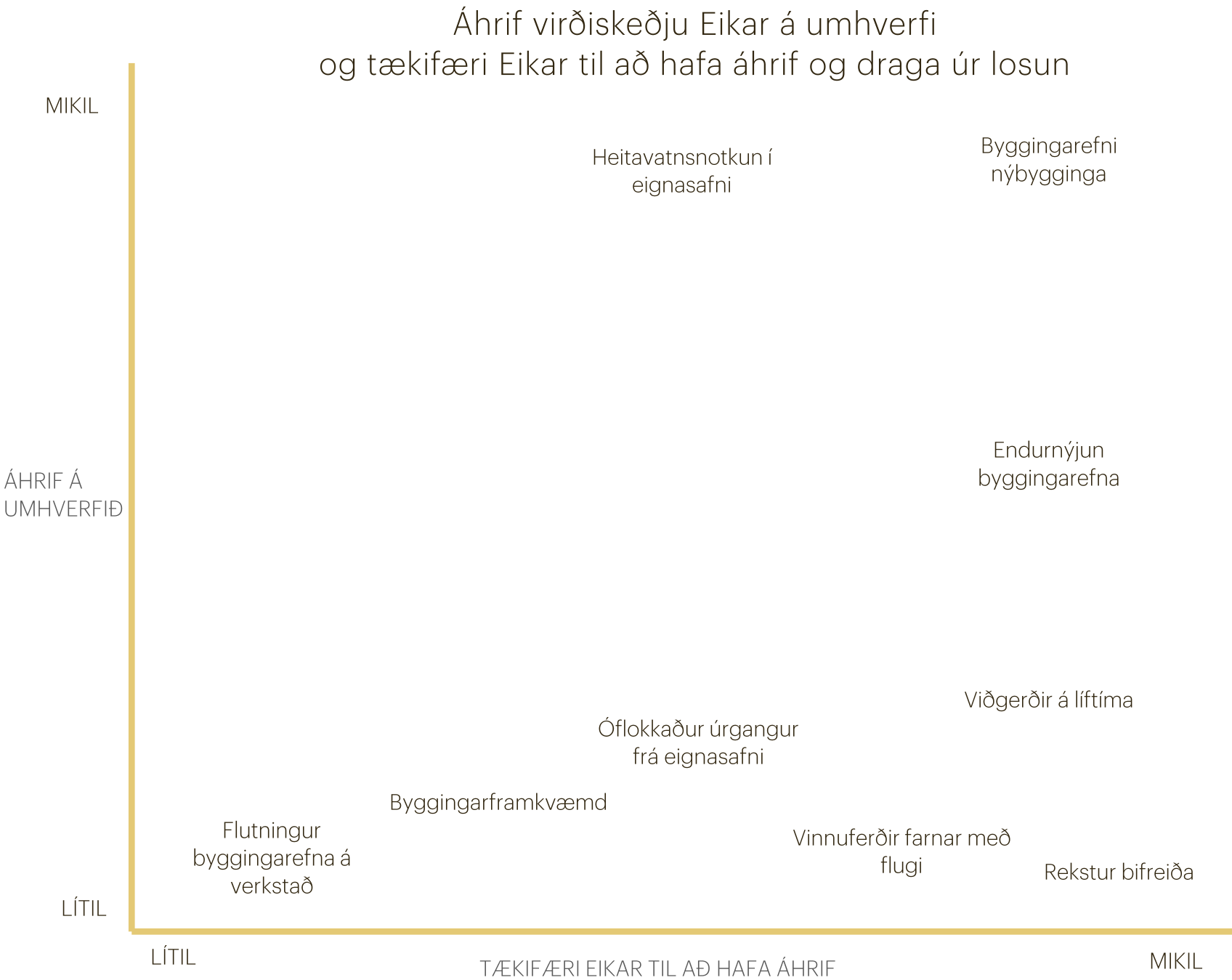


Ljóst er að val á byggingarefnum hefur mikil áhrif á heildar vistspor bygginga. Bæði er mikilvægt að þau séu framleidd með vistvænum hætti og að endingin sé góð.

Stærsti hluti kolefnislosunar á líftíma byggingarinnar á uppruna sinn í orkunotkun á rekstrartíma eða 37%.

Mikilvægisgreining umhverfisþátta

Tækifæri Eikar til þess að hafa bein áhrif á losun innan virðiskeðju sinnar eru mismikil og einnig eru áhrif á umhverfið ekki öll jafn veigamikil. Eftirfarandi graf sýnir myndrænt hvar helstu sóknarfæri Eikar liggja til þess að hafa sem mest áhrif.



Sóknarfæri

Helstu sóknarfæri Eikar til þess að hafa áhrif á losun í virðiskeðju sinni liggja í því að hafa aðstöðu fyrir flokkun úrgangs til fyrirmyndar í byggingum og nota vistvæn byggingarefni við endurnýjun og viðgerðir.

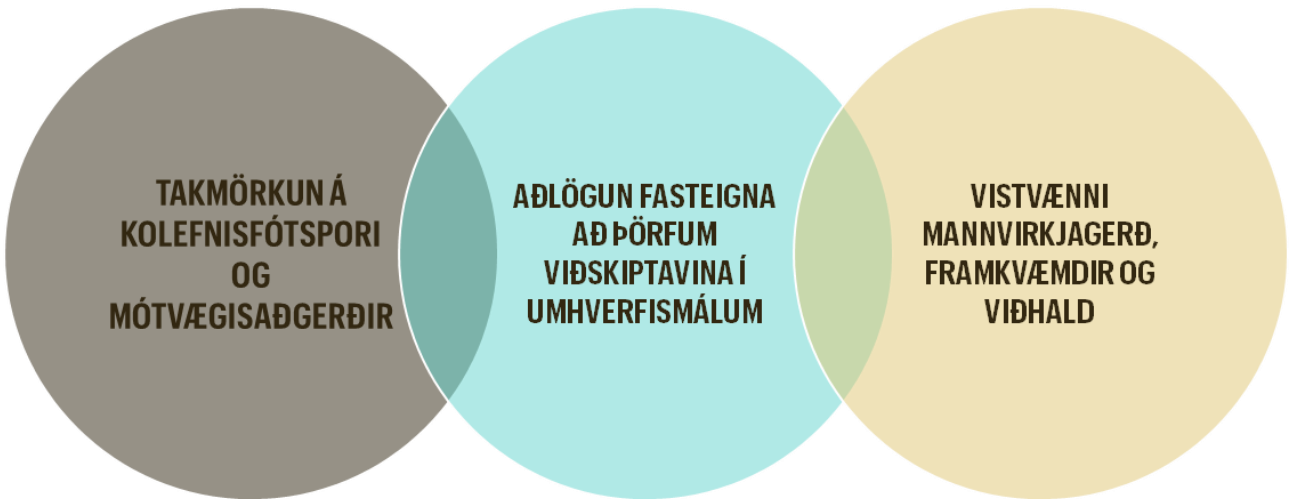
Við hönnun nýbygginga skipta efnisval og orkunýtnar lausnir höfuðmáli.

Umhverfismarkmið

Eik fasteignafélag hefur skilgreint þrjá áherslupætti þegar kemur að markmiðasetningu og aðgerðum sem stuðla að því að draga úr mengun og losun gróðurhúsalofttegunda. Áherslupættirnir eru (1) takmörkun á kolefnisfótspori og mótvægisáðgerðir, (2) aðlögun fasteigna að þörfum viðskiptavina í umhverfismálum, (3) vistvænni mannvirkja-gerð, framkvæmdir og viðhald.

Eik dregur úr losun gróðurhúsalofttegunda og stefnir að kolefnishlutleysi með því að

- Gæta jafnvægis á milli útreiknaðrar kolefnislosunar og kolefnisbindingar vegna umfanga 1, 2 og 3 og þess freistað að kaupa vottaðar kolefniseiningar.
- Draga úr losun vegna reksturs bifreiða í eigu félagsins og hætta notkun á jarðefnaeldsneyti alfarið fyrir árið 2030.
- Draga úr losun vegna orkunotkunar skrifstofu (umfang 2) um 7,5% til ársins 2030.
- Draga úr heildarmagni af úrgangi frá skrifstofu í samræmi við fjölda starfsfólks. Flokkunarhlutfall úrgangs frá skrifstofu félagsins verði 40% árið 2025 og 50% árið 2026.
- Stuðla að því að starfsfólk nýti vistvæna ferðamáta til og frá vinnu og í vinnutengdum erindum.
- Taka tillit til umhverfissjónarmiða við innkaup á vörum og þjónustu.
- Halda áfram að kortleggja losun allra umfanga á nákvæman og gagnsæjan hátt.



Á heimasíðu félagsins, eik.is, má nálgast [umhverfisstefnu og umhverfismarkmið](#).

Umhverfismarkmið

Staða lykilmarkmiða

Áfangar á árinu 2024

Eik stuðlar að því að viðskiptavinum sé fært að stíga skref í átt að sjálfbærari vinnustöðum og atvinnulífi með því að

- ✓ Hafa aðstöðu til flokkunar úrgangs í fasteignum félagsins til fyrirmyndar. Flokkunarhlutfall úrgangs frá byggingum félagsins verði 40% árið 2026 og 50% árið 2026.
- ✓ Stuðla að góðri orkunýtingu í fasteignum félagsins með því að fylgjast með og bera saman orkunotkun. Við vinnum markvisst að því að skipta út eldri lýsingu fyrir orkunýtnar lausnir.
- ✓ Hafa aðstöðu fyrir reiðhjól og aðra vistvæna fararskjóta til staðar sem og búninga aðstöðu á fjölmönnum vinnustöðum.
- ✓ Setja upp fleiri rafhleðslustöðvar við fasteignir félagsins.

Eik leggur sitt af mörkum í vegferðinni að vistvænni mannvirkjagerð á Íslandi með því að

- ✓ Gera lífsferilsgreiningar fyrir nýbyggingar og miða efnisval og byggingarmáta út frá þeim greiningum.
- ✓ Byggja mannvirki og gera endurbætur á byggingum með sveigjanleg afnot í huga. Huga vel að viðhaldi og rekstri mannvirkja þannig að stuðlað sé að lengri líftíma þeirra.
- ✓ Nota eftir fremsta megni endingargóð og vistvæn byggingarefni og huga að endurnotkun byggingarefna.
- ✓ Kynna verktökum, jafnt hönnuðum sem framkvæmdaaðilum áherslur félagsins í umhverfismálum.



Umhverfismarkmið

Staða lykilmarkmiða

Áfangar á árinu 2024

Staða lykilmarkmiða

Viðmiðunarár							
Takmörkun á kolefnisfótspori og mótvægisáðgerðir	Markmið	2024	2023	2022	2021	2020	Staða
Gæta skal jafnvægis á milli útreiknaðrar kolefnislosunar og kolefnisbindingar vegna umfanga 1, 2 og 3 og þess freistað að kaupa vottaðar kolefniseiningar.	Kolefnisspor með mótvægis-áðgerðum = 0 tCO2í	0	0	0	1017	1013	✓ Markmiði um kolefnishlutleysi náð sl. þrjú ár. ✓ Keyptar kolefniseiningar vegna ársins 2024 hafa fengið viðeigandi vottun
Draga skal úr losun vegna reksturs bifreiða í eigu félagsins og hætta notkun á jarðefnaeldsneyti alfarið fyrir árið 2030.	0 tCO2í	37,7	32	40,3	51,7	57,3	✗ Markmiði ekki enn náð. Losun eykst frá fyrra ári.. Betur má ef duga skal.
Draga skal úr losun vegna orkunotkunar skrifstofu (umfang 2) um 7,5% til ársins 2030.	1,76 tCO2í vegna 6.hæðar Sóltúns 26	1,3	1,9	1,8	1,9	1,9	✓ Markmiði náð. Samdráttur í notkun á heitu vatni á árinu 2024 stuðlar að lægri losun.
	0,93 tCO2í vegna viðbótarskrifstofu	0,9	1,4	0	1,3	1	✓ Markmiði náð.
Draga skal úr heildarmagni af úrgangi frá skrifstofu í samræmi við fjölda starfsfólks.	Úrgangur á hvert stöðugildi	66,8	74,5	44,5	70,3	119,9	✓ Markmiði um samdrátt náð. Heildarmagn af úrgangi og úrgangi á stöðugildi, dregst saman frá fyrra ári.
	kg/fjöldi dragist saman						✗ Halda þarf áfram að draga úr heildarmagni úrgangs.
Flokkunarhlutfall úrgangs frá skrifstofu félagsins verði 50% árið 2024 og 60% árið 2026.	50% árið 2024 og 60% árið 2026	37,4%	38,9%	43,3%	30,7%	5,4%	✗ Markmiði ekki enn náð. Markmið endurskoðað og stefnt er að 50% flokkunarhlutfalli á árinu 2025. Flokkunarhlutfall á við allt húsið í heild sinni. Auk áframhaldandi hvatningu og fræðslu til starfsfólks Eikar verður áfram haft samráð við aðra leigutaka í húsinu um sameiginleg markmið.
Aðlögun fasteigna að þörfum viðskiptavina í umhverfismálum	Markmið	2024	2023	2022	2021	2020	Staða
Aðstaða til flokkunar úrgangs við fasteignir félagsins skal vera til fyrirmyndar. Flokkunarhlutfall úrgangs frá bygg-ingum félagsins verði 40% árið 2024 og 50% árið 2025.	40% árið 2024 og 50% árið 2025.	35,5%	36,0%	38,4%	36,8%	35,6%	✗ Markmiði ekki enn náð. Markmið endurskoðað og stefnt er að 40% flokkunarhlutfalli á árinu 2025.

Umhverfismarkmið

Staða lykilmarkmiða

Áfangar á árinu 2024

Áfangar á árinu 2024 -Staða í umhverfismálum

Áfangar í losunarbókhalði

- + Magn úrgangs frá útleigðum eignum dregst saman á milli ára. Stærð eignasafns er sam-bærileg frá fyrra ári.
- + Magn úrgangs frá skrifstofu félagsins dregst saman og úrgangur á hvert stöðugildi lækkar frá fyrra ári.
- + Losun frá úrgangi í útleigðum eignum og skrifstofu félagsins dregst saman í samræmi við minna heildarmagn og einnig vegna minni urðunar hjá þjónustuaðila.
- + Notkun á heitu vatni í útleigðum eignum og á skrifstofu félagsins dregst saman sem leiðir til samdráttar í losun.
- + Umföng 1, 2 og 3 eru kolefnisjöfnuð þriðja árið í röð. Nú með vottuðum og skráðum kol-efniseiningum.

Áskoranir í losunarbókhalði

- Hlutfall flokkaðs sorps í útleigðum eignum lækkar frá fyrra ári.
- Hlutfall flokkaðs sorps í byggingu þar sem skrifstofa er til húsa lækkar frá fyrra ári.
- Losun vegna reksturs bifreiða eykst frá fyrra ári vegna aukins aksturs, þrátt fyrir að hlutfall rafmagnsbíla í bílaflota hafi batnað og sé nú 50%.
- Losun vegna flugferða eykst á milli ára, sem má rekja til árshátíðarferðar starfsfólks og vinnuferða til Akureyrar.



Áfangar á árinu 2024 –Hringrás byggingarefna

Hringrás byggingarefna

Á árinu gerði félagið áframhaldandi tilraunir með endurnýtingu byggingarefna í samstarfi við leiðandi aðila á því sviði. Endurnýting byggingarefna er að okkar mati eitt stærsta nýsköpunartækifæri byggingariðnaðarins til þess að draga úr kolefnismyndun og úrgangi.

Endurnotkun

Við niðurrif byggingarhluta við Eyraveg 42 á Selfossi einsettum við okkur að lágmarka förgun og freista þess að hámarka endurnýtingu. Gróðurhús, límtréshús, stálrekkar og gluggar þurftu að víkja og þeim fundið ný hlutverk. Verkefnið var mjög lærdómsríkt. Nær-samfélagið tók okkur vel, áhugi var mikill og við fengum margar fyrirspurnir og tillögur um endurnot og endurnýtingu. Í einhverjum tilvikum þótti of kostnaðarsamt að ráðast í verkefni og í öðrum hentuðu tímasetningar illa, svo sem vegna þess að viðkomandi byggingarefni voru ekki tilbúin til afhendingar þegar að þeirra var þörf.

Að endingu fundust lausnir. Gróðurhús sem áður hýsti Blómaval býður þess að verða sett upp á Stokkseyri þar sem það mun skýla nýjum eigendum fyrir veðri og vindum. Byggingarhluti úr límtré mun verða hluti af fjósi í Hrunamannahreppi. Þessi nálgun krafðist meiri fyrirhafnar heldur en gamaldags niðurrif þar sem hlutum er fargað en var bæði fjárhagslega og ekki síst umhverfislega mun hagkvæmari.

Endurnýting

Félagið hefur í samstarfi við dönsk – íslensku nýsköpunar- og arkitektastofuna Lendager unnið að hugmyndum um endurnýtingu á byggingarefnum og var styrktar- og samstarfsaðili Lendager vegna sýningarinnar Wasteland Iceland sem sett var upp í Norræna húsinu árið 2024. Leitað hefur verið leiða til að endurnota gler úr Smáratorgi 3 í Kópavogi en stór hluti af glerjum Turnsins var endurnýjaður vegna framleiðslugalla á sólarfilmu glersins og lélegrar endingar á þéttingum. Ein af hugmyndum til endurnýtingar var að nýta glerin til að léttu innveggi og skilrúm. Á myndinn hér til hliðar má sjá mögulega útfærslu þar sem glerin eru nýtt eins og þau eru og rammi smíðaður úr timburafgöngum sem annars hefði verið fargað.



Frumkvæði er lykilþáttur í bættum árangri. Við tökum af skarið og erum óhrædd við að takast á við nýja hluti og erum tilbúin að hjálpa óumbeðin.

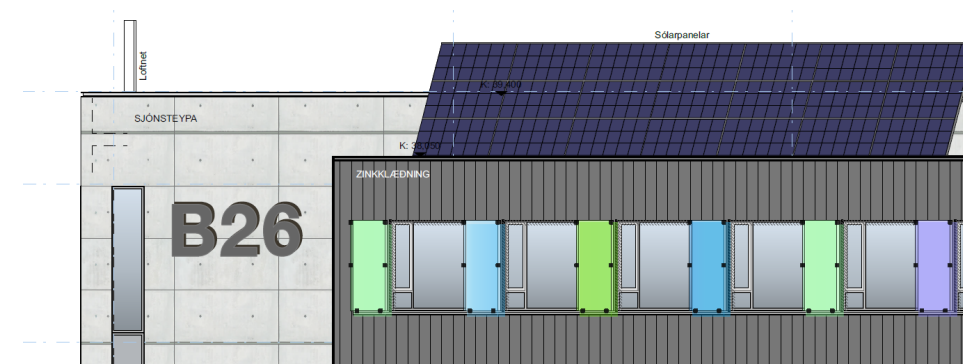
Áfangar á árinu 2024 - Orkuöflun og orkuskipti

Nýting á sólarorku

Eik vinnur að uppsetningu á sólarraforkukerfi og raforkugeymslubúnaði ásamt tilheyrandi tækni-kerfum við eina af eignum sínum, Borgartún 26 í Reykjavík. Við útgáfudag þessarar skýrslu er hönnun lokið og beðið er eftir samþykki byggingaryfirvalda.

Verkefnið er samstarfsverkefni Eikar, Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytisins, Framkvæmda-sýslunnar – Ríkiseigna og Alors ehf. Markmið framangreindra samstarfsaðila er að greina þær hindranir og áskoranir sem eru til staðar í kerfinu og ryðja þannig brautina fyrir innleiðingu orku-gjafa sem hefur hingað til verið lítið nýttur á Íslandi.

Með birtupanelunum verður framleitt rafmagn sem nýtt verður í leigurýmum hússins. Búnaðurinn mun draga úr notkun rafmagns í raforkukerfinu og léttu þannig á álagi í kerfinu. Auk þess mun búnaðurinn draga úr rafmagnskostnaði og veita tímabundið varaafli fyrir bygginguna þegar til rafmagnstruflana kemur.



Aðgengi að rafhleðslu

Við flestar af stærstu eignum félagsins hefur Eik sett upp rafhleðslustöðvar og eru þær nú orðnar yfir 50. Á árinu gerði félagið jafnframt samninga við tvo aðila um rekstur hraðhleðslustöðva á lóðum félagsins. Með því að efla aðgengi að rafhleðslustöðvum og styðja við rafbílavæðingu stuðlar uppsetning hleðslustöðva við fasteignir Eikar að raunverulegri minnkun á losun gróðurhúsalofttegunda.

Birtuorkutæknin er hápróuð, hana er hægt að innleiða strax og hún er einn hagkvæmasti orkukostur í heiminum.

Við erum stolt af því að vera fyrsta fasteignafélagið á Íslandi til þess að framleiða birtuorku og styðja með beinum hætti að framförum á sviði orkumála hér á landi



Félagslegir þættir

Á árinu 2024 störfuðu að jafnaði 38 manns hjá félaginu í 35 stöðugildum. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltni 26 í Reykjavík þar sem boðið er upp á framúrskarandi starfsaðstöðu. Starfstöðvar eru einnig á Glerártorgi á Akureyri og á Smáratorgi 3 í Kópavogi.

Vel er hugað að heilsu starfsfólks, því býðst influensubólusetning á haustin og heilsufarsmæling í upphafi árs en ásamt því að stuðlað að reglulegri hreyfingu innan félagsins. Reglulega fer fram fræðsla sem er ætlað að stuðla að bættri líðan og heilsu. Starfsfólk hefur kost á líkamsræktarstyrk og hefur aðgang að sálfræðipjónustu. Á skrifstofunni er starfsfólki boðið upp á ávexti, hollt snarl og heitan mat í hádeginu. Lögð er áhersla á að bjóða upp á hollan og fjölbreyttan hádegismat.

Samráðs- og upplýsingafundir alls starfsfólks fara fram að jafnaði hálfsmánaðarlega og formleg samtöl stjórnanda og starfsfólks þar sem farið er yfir árangur fara fram allt að einu sinni í mánuði. Starfsánægja er mæld með mánaðarlegum púlsmælingum Moodup.

Nýlega hefur starfsfólk staðið frammi fyrir tveimur stórum áskorunum. Tvö aðskilin yfirtökutilboð bárust í félagið sem skapaði óvissuástand um framtíð félagsins og þ.a.l. vinnustaðarins.

Félagið náði að hlúa vel að sínu fólki í gegnum þessi ferli og hélt starfsánægjunni og léttleiknum sem við erum stolt af. Fjöldi upplýsingafunda á tímabilinu var aukið til muna þar sem farið var yfir stöðuna hverju sinni. Í lok árs hófst formlegt söluferli á Glerártorgi á Akureyri og því er ljóst að áfram reynir á seiglu starfsfólks Glerártorgs gagnvart breytingum.

Með því að rækta **hamingju** á vinnustaðnum, sýna **frumkvæði** í lausnum, **fagmennsku** og **áreiðanleika** gagnvart hagsmunaaðilum, og **virðingu** fyrir umhverfinu, skilum við fjárfestum góðri ávöxtun til lengri tíma, að teknu tilliti til áhættu.

Markmið

- ✓ Við viðhöldum stefnum um mannauðsmál og samfélagslega ábyrgð og fylgjum þeim.
- ✓ Við höfum sett okkur markmið um að hafa vinnustaðinn eftirsóknarverðan og viðhalda ánægju starfsfólks yfir 8 á mælikvarðanum 0 - 10.



Áfangar á árinu 2024 og staða félagslegra þátta

Áfangar

- + Við náðum markmiði okkar um að viðhalda ánægju starfsfólks yfir 8 á mælikvarðanum 0–10. Meðaltal ársins hjá Eik var 8,4, en meðaltal íslenskra fyrirtækja hjá Moodup var 7,7. Félagið er afar stolt af þessum árangri, sérstaklega í ljósi þess að það stóð frammi fyrir mikilli óvissu stóran hluta ársins vegna yfirtökutilboða í félagið.
- + Eik fasteignafélag hlaut annað árið í röð, viðurkenninguna „Vinnustaður í fremstu röð“ vegna ársins 2024 frá Moodup. Viðurkenninguna hljóta þau fyrirtæki sem hafa uppfyllt þau skilyrði að mæla starfsánægju á hverjum ársfjórðungi, bregðast við endurgjöf starfsfólks og ná árangursviðmiði um starfsánægju samanborið við aðra íslenska vinnustaði. Viðurkenningin er félaginu mikilvæg því með því að uppfylla þessi skilyrði hefur félagið sýnt í verki að stjórnendur hlusta á starfsfólk og að álit þess skipti máli.

Áskoranir og verkefni

- Hlutfall kvenna í stöðu yfirmanna og stjórnenda var 11,1% árið 2024. Gæta þarf að jafnrétti milli manneskja.
- Unnið er að endurskoðun á heildstæðri Heilsu- og öryggisstefnu fyrir vinnustaðinn.



Starfsánægja

Félagið leggur mikla áherslu á ánægju starfsmanna. Á árunum 2018-2020 sá Maskína um mælingu á starfsánægju fyrir félagið. Á árinu 2021 var starfsánægja greind, en ekki mæld, af fyrirtækinu Attentus. Á árinu 2022 hóf félagið að mæla starfsánægju með mánaðarlegum púlsmælingum Moodup.

Menntun starfsmanna

Stjórnendur hvetja starfsfólk til að huga að endurmenntun sem var ötult við að sækja sér aukna menntun og þekkingu, bæði í formi styttri námskeiða og fyrirlestra sem og framhaldsnáms á háskólastigi. Starfsfólk er með fjölbreytta menntun og reynslu á fasteignamarkaði.

Léttleiki á vinnustað

Skemmtinefnd sá um að viðhalda léttleikanum og stóð fyrir fjölda skemmtilegra viðburða.

Verkefnamiðað vinnuumhverfi

Við hönnun á skrifstofu félagsins hefur verið horft til þess að starfsfólk hafi aðgang að sveigjanlegri og fjölbreyttri vinnuaðstöðu sem styðji við ólíkar þarfir fólks og henti þeim verkefnum sem sinnt er hverju sinni.



Mæling á starfsánægju	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Starfsánægja á skalanum 1-5	3,96	4,30	4,38	-	-		
Meðaltal íslenskra fyrirtækja hjá Maskínu	4,06	4,12	4,11	-	-		
Starfsánægja á skalanum 0-10	-	-	-	-	7,9	8,3	8,4
Meðaltal íslenskra fyrirtækja hjá Moodup	-	-	-	-	7,6	7,7	7,7



Léttleiki er grunnurinn að góðum vinnustað og við lítum á það sem samvinnuverkefni okkar allra að viðhalda honum. Ánægja okkar í starfi er mikilvæg forsenda þess að geta veitt viðskiptavinum jákvæða upplifun af samskiptum við okkur.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum.

Fyrir nánari umfjöllun um stjórnarhætti félagsins vísast til stjórnarháttayfirlýsingar félagsins sem má finna í heild sinni aftast í ársskýrslu, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2024.

Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum

Félagið fékk viðurkenningu vegna góðra stjórnarhátta og nafnbótina „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“ fyrir starfsárið 2023. Fagaðili á vegum Stjórnvísar annast mat á úttektum til viðurkenninga. Eik fasteignafélag hefur verið fyrirmyndarfyrirtæki samfleytt frá árinu 2016 og erum við stolt af þeim árangri.

Framúrskarandi fyrirtæki

Félagið fékk nafnbótina fyrst árið 2015 og hefur verið á lista Creditinfo yfir framúrskarandi fyrirtæki samfellt síðan.

Festa

Félagið er félagi í Festu, miðstöð um samfélagsábyrgð og sjálfbærni og starfsfólk félagsins hefur nýtt sér þann vettvang til þess að læra af öðrum og miðla af okkar reynslu.



Fagmennska einkennir vinnubrögð okkar hvort sem það snýr að viðskiptavinum eða innra starfi.

Okkur er annt um orðspor félagsins og gerum okkur grein fyrir að heiðarleiki í samskiptum og vandvirkni við allt sem frá okkur fer skiptir máli.



Áskoranir og verkefni

- ✓ Í samræmi við kröfur tilskipunar um sjálfbærniupplýsingagjöf skráðra fyrirtækja (CSDR), sem áætlað er að verði innleidd í íslenskan rétt, hefur félagið hafið vinnu við að útlista hvernig starfsemi og stefnur félagsins samræmast sjálfbærnivægferð og loftlagsmarkmiðum tilskipunarinnar.

Hagsæld

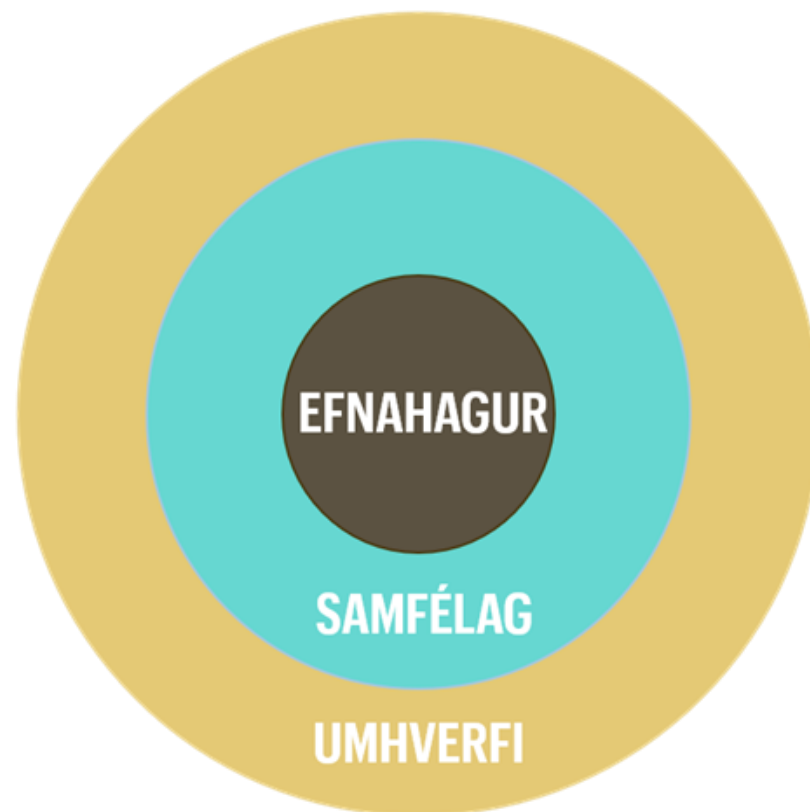
Skattaspor

Flokkun á sjálfbærri atvinnustarfsemi

Hagsæld

Eik fasteignafélag sérhæfir sig í eignarhaldi og útleigu á atvinnuhúsnæði og hefur áhrif á hagvöxt og velsæld með langtímafjárfestingum í fasteignum. Stærð félagsins ásamt traustum rótum hafa gert félaginu kleift að njóta hagstæðra lánskjara, sem síðan skila sér til viðskiptavina í formi hagstæðra leigukjara. Einnig hefur stærð félagsins gert félaginu mögulegt að bjóða viðskiptavinum sínum upp á mikla breidd hvað varðar val á húsnæði og afnotamöguleika.

Með því að fjárfesta í fasteignum til langs tíma eykst hvatinn til þess að hlúa vel að viðhaldi og sjálfbærri efnisnotkun sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið. Árleg fjárfesting félagsins er umtalsverð í þjónustu iðnaðarmanna, arkitekta, verkfræðinga auk annarra sérfræðinga.



Skattaspor

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Félagið skilar verðmætum til samfélagsins með ýmsum hætti. Framlag félagsins til samfélagsins samanstendur af þáttum eins og launum og launatengdum gjöldum, aðkeyptri þjónustu, vörukaupum o.fl.

Skattaspor félagsins á árinu 2024 nam 2.149,1 m.kr. sem nemur 18,7% af veltu samstæðunnar. 1.718 m.kr. var gjaldfært í rekstrarreikningi félagsins, 142 m.kr. eignfært og 289 m.kr. voru innheimtar fyrir hönd yfirvalda.

Gjaldfærðir skattar samanstanda af fasteignagjöldum og lóðarleigu að fjárhæð 1.554,6 m.kr. sem greidd eru til þeirra sveitafélaga sem fasteignirnar eru staðsettar, lögboðin gjöld vegna starfsmanna svo sem móttframlag í lífeyrissjóði og tryggingagjald að fjárhæð 154 m.kr. og gjaldfærður virðisaukaskattur að fjárhæð 8,7 m.kr. sem félagið getur ekki endurheimt.

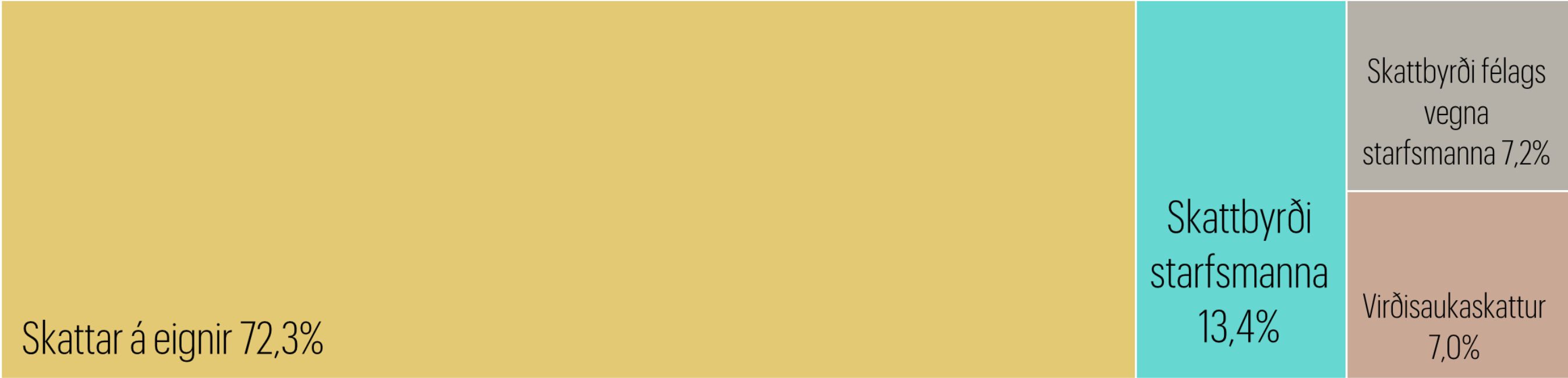
Starfsemi félagsins felst í útleigu fasteigna sem eru ýmist leigðar út með virðisaukaskatti þar sem til staðar er frjáls skráning og heimil full innskattsnýting af rekstrarkostnaði og viðhaldi fasteignanna eða að þær eru leigðar út án virðisaukaskatts og þá ekki heimilt að nýta þann innskatt sem tilheyrir rekstrarkostnaði fasteignanna. Á árinu 2024 greiddi félagið virðisaukaskatt vegna viðhalds og endurbóta sem var eignfært á árinu. Af þeim virðisaukaskatti fékk félagið ekki endurgreidda 142 m.kr. þar sem skilyrði fyrir endurgreiðslu var ekki til staðar. Telst sá virðisaukaskattur því einnig til skattaspors félagsins.

Skattaspor

	2024	2023	2022
Skattar á eignir.....	1.554,6	1.506,8	1.347,4
Skattbyrði starfsmanna	288,8	270,6	191,3
Skattbyrði félags vegna starfsmanna.....	154,3	145,3	96,7
Virðisaukaskattur.....	150,7	97,3	122,0
Skattar á vörur, annað en virðisaukaskattur og tollar.....	0,6	0,5	0,4
Skattaspor samtals	2.149,1	2.020,6	1.757,8

Langstærsti gjaldliður félagsins er fasteignagjöld. Á árinu 2024 greiddi félagið sem nemur 1.554,6 milljónum kr. í fasteignagjöld og lóðarleigu.

Skattaspor 2.149,1 m. kr.



Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi samkvæmt flokkunarreglugerð ESB

(EU Taxonomy)

Evrópusambandið (ESB) hefur innleitt flokkunarkerfi sem hefur það að markmiði að auðvelda fjárfestum og fyrirtækjum að greina fjárfestingar út frá því hversu umhverfislega sjálfbærar þær teljast.

Eik birtir nú í annað sinn upplýsingar í samræmi við flokkunarreglugerð ESB (reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2020/852, um að koma á ramma til að greiða fyrir sjálfbærri fjárfestingu, hér eftir nefnd „flokkunarreglugerð ESB“ eða „flokkunarreglugerðin“). Flokkunarreglugerðin var lögfest hér á landi með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Stórum félögum og einingum tengdum almannahagsmunum, þar á meðal skráðum félögum, ber að birta upplýsingar í samræmi við 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar og fellur Eik undir upplýsingagjöfina.

Eins og rakið er hér á eftir nær flokkunarkerfið yfir starfsemi Eikar. Hins vegar er ómöguleiki fyrir hendi við að leggja mat á hvort starfsemin teljist umhverfislega sjálfbær því ekki eru fyrir hendi viðmið á Íslandi með nýtanlegum mælikvörðum samkvæmt flokkunarkerfinu. Það er afar óheppilegt að svo sé því flokkunarkerfið nýtist því ekki í þeirri starfsemi sem það þó nær yfir. Það er brýnt að leysa úr þessu enda getur þetta haft áhrif á fjármögnun félaga í fasteignarekstri í framtíðinni.

Upplýsingagjöf samkvæmt flokkunarreglugerðinni

Með flokkunarreglugerðinni og reglugerðum settum á grundvelli hennar er búið til samræmt flokkunarkerfi á EES svæðinu þar sem skilgreint er hvaða viðmiðum atvinnustarfsemi þarf að fullnægja til að teljast vera umhverfislega sjálfbær á hverjum tíma. Sett eru fram sex grundvallar umhverfismarkmið og verður atvinnustarfsemi að stuðla verulega að framgangi minnst eins þeirra til að teljast umhverfislega sjálfbær og má jafnframt ekki stríða verulega gegn neinu af hinum umhverfismarkmiðunum. Reglugerð ESB með tæknileg viðmið fyrir tvö af grundvallar umhverfismarkmiðunum hefur verið innleidd hér á landi en reglugerð með tæknilegum viðmiðum fyrir hin fjögur umhverfismarkmiðin biður og mun gilda um upplýsingagjöf fyrir árið 2025. Starfsemi félags verður jafnframt að uppfylla tilteknar lágmarksverndarráðstafanir.

Evrópusambandið vinnur jafnt og þétt að útfærslu og uppfærslu tæknilegra viðmiða sem setja fram skilyrði sem uppfylla þarf annars vegar til að sýna fram á að atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær og hins vegar að hún vinni ekki verulega gegn neinu af umhverfismarkmiðunum. Flokkunarkerfið er því í stöðugri endurskoðun og mun af þeim sökum taka breytingum með tímanum.

Þær reglur sem Eik byggir á við upplýsingagjöf sína nú voru innleiddar hér á landi með reglugerð nr. 10/2024 um flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Reglugerðin innleiðir eftirtaldar framseldar reglugerðir framkvæmdastjórnar ESB þar sem flokkunarkerfið er útfært nánar:

- Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2021/2139, með síðari breytingum, þar sem tæknileg matsviðmið fyrir tvö af sex umhverfismarkmiðum flokkunarkerfisins, mildun loftslagsbreytinga (viðauki I) og aðlögun að loftslagsbreytingum (viðauki II) eru sett fram. Jafnframt eru sett fram þau tæknilegu viðmið sem þarf að uppfylla til að sýna fram á að starfsemin vinni ekki verulega gegn neinu af hinum umhverfismarkmiðunum (e. *do no significant harm*).
- Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2021/2178, með síðari breytingum, þar sem tilgreint er innihald og framsetning upplýsinga sem fyrirtækjum ber að birta. Aðferðafræðinni sem Eik ber að fylgja kemur fram í I. viðauka hennar. Sniðmát/töflur fyrir lykilárangursmælikvarða Eikar sbr. II. viðauka framseldu reglugerðarinnar eru birtar í lok þessa kafla.

Eik ber samkvæmt flokkunarreglugerðinni að reikna eftirfarandi lykilárangursmælikvarða í starfsemi sinni samkvæmt I. viðauka framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2021/2178:

Hlutfall veltu ársins sem er til komin vegna afurða eða þjónustu sem tengist atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær (skv. grein 1.1.1. í I. viðauka);

Hlutfall fjárfestingarútgjalda ársins sem tengjast eignum eða ferlum sem tengjast atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær (skv. grein 1.1.2 í I. viðauka);

Hlutfall rekstrarútgjalda ársins sem tengjast eignum eða ferlum sem tengjast atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær (skv. grein 1.1.3 í I. viðauka).

Greina ber á milli upplýsinga um atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir/teljast **hæfar** (e. **eligible**) annars vegar og hins vegar hlutfall þeirrar atvinnustarfsemi **sem telst umhverfislega sjálfbær** (e. **aligned**). Jafnframt skal birta upplýsingar um hlutfallið af þeirri atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir og fellur því utan flokkunarreglugerðarinnar.

Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi samkvæmt flokkunarreglugerð ESB (*EU Taxonomy*) frh.

Starfsemi Eikar

Eik á, rekur og leigir út atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni og er stærstur hluti tekna félagsins leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu fjárfestingarútgjöld tengjast þróun, viðhaldi og endurbótum á fasteignum í eigu félagsins. Rekstrarútgjöld tengjast einkum rekstrarkostnaði vegna fasteigna félagsins s.s. fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem og fjárfesting í viðhaldi og endurbótum á byggingum.

Mat á starfsemi Eikar sem flokkunarkerfið nær yfir (hæf starfsemi)

Það er mat félagsins að kafla 7 í I. viðauka (mildun loftslagsbreytinga) framseldrar reglugerðar ESB 2021/2139 sem ber heitið Byggingar og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti náir yfir stærstan hluta starfsemi Eikar, þ.e. starfsemi sem telst hæf samkvæmt flokkunarkerfinu. Kafla 7 er skipt í eftirfarandi undirkafla:

- 7.1 Smíði nýrra bygginga
- 7.2 Endurnýjun bygginga sem fyrir eru
- 7.3 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði
- 7.4 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingum)
- 7.5 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga
- 7.6 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á tækni á sviði endurnýjanlegrar orku
- 7.7. Kaup og eignarhald á byggingum.

Það er mat félagsins að starfsemi þess náir til allra undirkafla í kafla 7 og að undirkaflar

7.4 og 7.7 náir yfir **veltu** félagsins.

7.1- 7.7 náir yfir **fjárfestingarútgjöld (CAPEX)**.

7.2- 7.5 náir yfir **rekstrarútgjöld (OPEX)**.

Í I. viðauka framseldu reglugerðarinnar eru sett fram tæknileg matsviðmið sem ákvarða hvaða skilyrði atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að stuðla verulega að mildun loftslagsbreytinga, eða fyrsta umhverfismarkmið flokkunarkerfisins.



Mat á hvort starfsemi Eikar teljist umhverfislega sjálfbær (taxonomy aligned)

Smíði nýrra bygginga (kafli 7.1)

Eik vinnur að undirbúningi og þróun fjölmargra byggingarverkefna sem leiða munu til smíði nýrra bygginga. Stærstu fasteignaþróunarverkefni félagsins á árinu 2024 voru þróun og skipulag á lóðum félagsins Skeifunni 7-9, Stórhöfða 22, Járnhálsi 4, Kleppsmýravegi 8 í Reykjavík, Eyravegi 44 á Selfossi, Tjarnarvöllum 1 í Hafnarfirði og á Gleráreyrum Akureyri. Einnig voru nokkur verkefni tengd nýbygginu félagsins að Grjóthálsi 1 sem tekin var í notkun seinni hluta árs 2023.

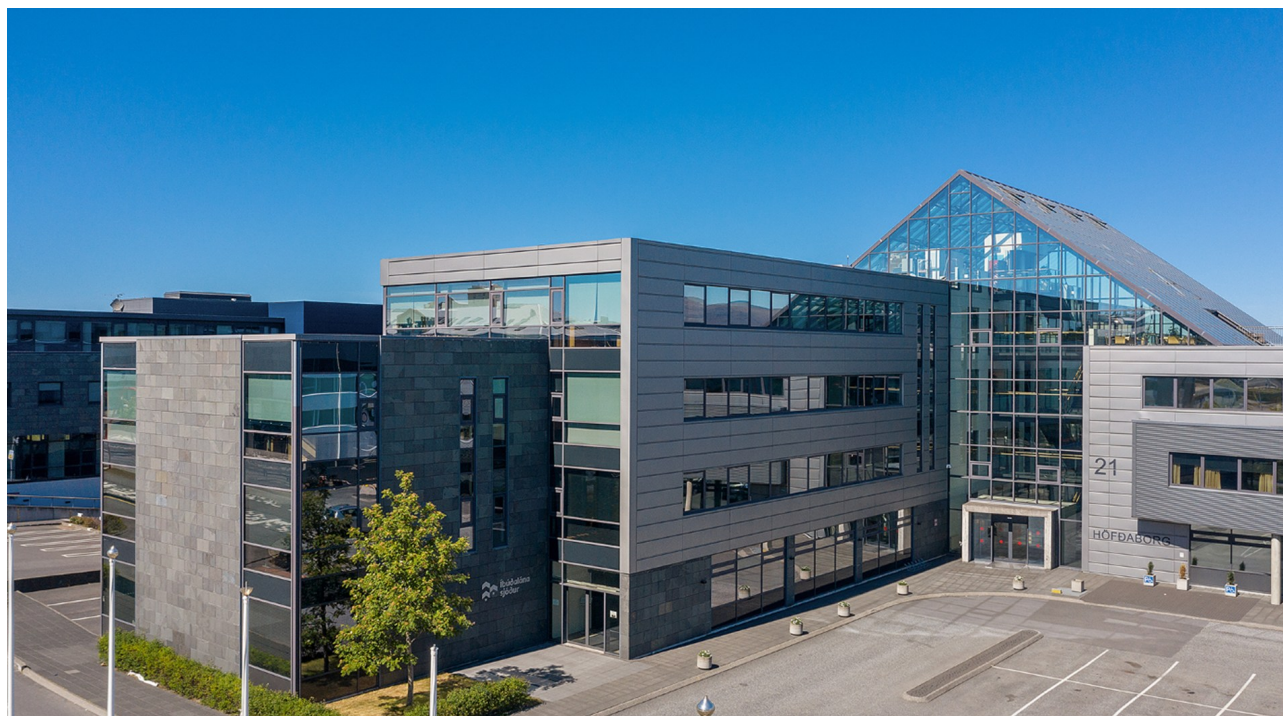
Til að geta sýnt fram á að byggingarverkefni uppfylli tæknileg viðmið um verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þarf að sýna fram á að frumorkuþörf byggingarinnar sé a.m.k. 10% minni en viðmiðunarmörkin sem voru ákveðin fyrir kröfur um nánast núllorkubyggingu við innleiðingu tilskipunar 2010/31/ESB. Skal orkunýtingin vottuð með því að nota orkunýtingarvottorð. Ísland hefur fengið undanþágu frá innleiðingu tilskipunar 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga. Umrædd viðmið eru því ekki fyrir hendi hér á landi og engin orkunýtingarvottorð gefin út. Hér á landi er því ekki unnt að uppfylla tæknileg viðmið kaflans fyrir neinn af lykilangursmælikvörðum félagsins.

Endurnýjun bygginga sem fyrir eru (kafli 7.2)

Undir þessa starfsemi fellur meiri háttar endurnýjun á byggingum.

Eik er iðulega með mörg verkefni tengd endurnýjun og umbreytingum á byggingum. Á árinu 2024 var unnið að endurnýjun á fasteignunum að Eyravegi 42 og Miðhrauni 2 og hafinn er undirbúningur að endurnýjun á Rauðarárstíg 27. Allt verkefni sem flokka má sem meiri háttar endurnýjun.

Til að geta sýnt fram á að endurnýjun bygginga uppfylli tæknileg viðmið um verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þarf að sýna fram á að orkunýting byggingarinnar eða endurnýjaða hlutans sem er uppfærður uppfylli kostnaðarhagkvæmustu lágmarkskröfurnar um orkunýtingu í samræmi við tilskipun 2010/31/ESB eða leiði að öðrum kosti til samdráttar í frumorkuþörf sem nemur a.m.k. 30% sem staðfest er með orkunýtingarvottorði. Ísland hefur fengið undanþágu frá innleiðingu tilskipunar 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga. Umrædd viðmið eru því ekki fyrir hendi hér á landi og engin orkunýtingarvottorð gefin út. Hér á landi er því ekki unnt að uppfylla tæknileg viðmið kaflans fyrir neinn af lykilangursmælikvörðum félagsins.



Á Íslandi er ekki unnt að uppfylla tæknileg viðmið fyrir smíði nýrra bygginga og endurnýjunar bygginga sem fyrir eru, þar sem umrædd viðmið eru ekki fyrir hendi og orkunýtingarvottorð hafa ekki verið gefin út.

Mat á hvort starfsemi Eikar teljist umhverfislega sjálfbær (taxonomy aligned) frh.

Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði (7.3)

Undir þessa starfsemi falla einstakar ráðstafanir til endurnýjunar sem samanstanda af uppsetningu, viðhaldi eða viðgerðum á orkunýtnum búnaði. Ráðstafanir geta til dæmis verið í formi bættar einangrunar eða orkunýtni á útveggjum, þökum, gluggum og útihurðum. Jafnframt orkunýtnari ljósgjafa, orkukerfa og vatnsbúnaðar.

Þessi flokkur er viðamikill í starfsemi Eikar, enda skiptir gott viðhald og viðgerðir á fasteignum sem og orkunýtni bygginga höfuðmáli í fasteignarekstri. Helstu verkefni á árinu 2024 voru viðgerðir á glerhjúp Smáratorgs 3 í Kópavogi, endurnýjanir á gluggakerfum í Álfheimum 74 og Ármúla 3, endurnýjun á loftræsingum í Álfheimum 74 og endurnýjun á þaki á Viðarhöfða 1.

Til að geta sýnt fram á að starfsemin sem heyrir undir þennan undirkafla uppfylli tæknileg viðmið um verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þarf að sýna fram á að einstaka íhlutir og kerfi uppfylli lágmarkskröfur sem fastsettar eru í gildandi landsráðstöfunum til framkvæmdar tilskipun 2010/31/ESB og eftir atvikum, falli undir tvo hæstu orkunýtniflokkana sem eru í notkun í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1369. Ísland hefur fengið undanþágu frá innleiðingu tilskipunar 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga. Umrædd viðmið eru því ekki fyrir hendi hér á landi og engin orkunýtingarvottorð gefin út. Hér á landi er því ekki unnt að uppfylla tæknileg viðmið kaflans fyrir neinn af lykilárangursmælikvörðum félagsins.



Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum og bíla-stæðum tengd byggingum (7.4)

Undir þessa starfsemi fellur uppsetning, viðhald og viðgerðir á rafhleðslustöðvum. Eik á og rekur hleðslustöðvar við fjölda eigna sinna. Á árinu var stöðvum bætt við þrjár fasteignir og viðhaldi sinnt á þeim stöðvum sem fyrir eru.

Tæknilegt viðmið kaflans fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga er uppsetning, viðhald eða viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki. Við mat á því að starfsemin valdi ekki umtalsverðu tjóni er byggt á viðmiði vegna umhverfismarkmiðsins mildun loftslagsbreytinga þar sem kveðið er á um að starfsemin sé í samræmi við viðmiðanirnar sem settar eru fram í viðbæti A við viðauka I í framseldri reglugerð ESB 2021/2139. Í viðbæti A eru settar fram almennar viðmiðanir um að starfsemin valdi ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum. Framkvæma skal loftlagsáhættu- og veikleikamat í réttu hlutfalli við umfang starfseminnar og væntan líftíma.

Félagið telur sig uppfylla almenn viðmið um að valda ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum.

Loftlagstengdar hættur eru taldar hafa lítil áhrif á starfsemina og væntan líftíma hennar. Í vissum fasteignum þar sem aukin hættu er á vatnsflóðum eru viðeigandi aðlögunarlausnir til staðar, t.d. í formi brunndæla í bílakjallara. Frágangur og festingar á stöðvum utanhúss eru þannig úr garði gerðar að stöðvarnar eiga að þola fárviðri, storma og kuldabylgjur.

Samstarfsaðili Eikar, Ísorka hefur fengið vottun á sína starfsemi út frá kröfum og stöðlum Verra¹, nánar tiltekið staðli Verra um valkvæðar kolefniseiningar. Þar er það metið að starfsemi hleðslustöðva í neti Ísorku uppfylli kröfur um að bera raunverulegan árangur, sé mælanlegur og varanlegur, sé viðbót við vanalega starfsemi og leiði ekki til kolefnisleka. Með því að auka aðgengi að rafhleðslustöðvum og styðja þannig við rafbílavæðingu, stuðlar uppsetning hleðslustöðva við fasteignir Eikar að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda.

¹ Sjá nánari upplýsingar um Verra á <https://verra.org/> og um verkefnið á <https://registry.verra.org/app/projectDetail/VCS/3922> og á <https://www.surefni.is/isorka-ev>

Félagið telur sig uppfylla tæknileg viðmið fyrir starfsemi tengda uppsetningu, viðhaldi og viðgerðum á rafhleðslustöðvum en telur sig ekki uppfylla viðmið um lágmarks verndarráðstafanir að svo stöddu.

Mat á hvort starfsemi Eikar teljist umhverfislega sjálfbær (taxonomy aligned) frh.

Uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga (7.5)

Í stærri byggingum Eikar eru sérstök hússtjórnarkerfi auk þess sem víða eru snjallmælar og dagsbirtustýring. Á árinu voru gerðar breytingar og uppfærsla á hússtjórnunarkerfi í Smáratorgi 3, Kópavogi. Í nokkrum öðrum fasteignum fór fram ýmis konar viðhald og endurbætur á stýringum og mælum.

Tæknileg viðmið kaflans fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga er að starfsemin samanstandi af einni af eftirfarandi ráðstöfunum:

- uppsetning, viðhald og viðgerðir á svæðisbundnum hitastillum, snjallhitastillikerfum og skynjunarbúnaði, þ.m.t. hreyfi- og dagsbirtustýring,
- uppsetning, viðhald og viðgerðir á sjálfvirkum kerfum og stýrikerfum byggingar, orku-stjórnunarkerfum byggingar, lýsingastjórnunarkerfum og orkustjórnunarkerfum,
- uppsetning, viðhald og viðgerðir á snjallmælum fyrir gas, varma, kælingu og raforku,
- uppsetning, viðhald og viðgerðir á útveggja- og þaklagnaeiningum með sóltjaldi eða sólarstýringu, þ.m.t. þær sem stuðla að gróðurvexti.

Við mat á því að starfsemin valdi ekki umtalsverðu tjóni er byggt á viðmiði vegna umhverfis-markmiðsins mildun loftslagsbreytinga þar sem kveðið er á um að starfsemin sé í samræmi við viðmiðanirnar sem settar eru fram í viðbæti A við viðauka I í framseldri reglugerð ESB 2021/2139. Í viðbæti A eru settar fram almennar viðmiðanir um að starfsemin valda ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum. Framkvæma skal loftlagsáhættu- og veik-leikamat í réttu hlutfalli við umfang starfseminnar og væntan líftíma.

Loftlagstengdar hættur eru taldar hafa lítil áhrif á starfsemina og væntan líftíma hennar. Félagið telur sér aftur á móti ekki fært að leggja fram loftlagsframreikninga fyrir einstök verkefni að svo stöddu. Fyrir smærri verkefni og viðhald á búnaði og tækjum sem fyrir er eru slíkir útreikningar of íþyngjandi. Fyrir stærri fjárfestingar þarf að koma til breytt skjölun í verkefnum bæði hjá Eik og hjá verktökum og birgjum. Í viðbæti A er tekið fram að loftlagsframreikningar og mat á áhrifum skuli byggjast á bestu starfsvenjum og tiltækum leiðbeiningum. Félagið telur skorta leiðbeiningar fyrir hvers konar gögn teljist vera fullnægjandi til þess að uppfylla gefin viðmið.

Félagið telur sig af þeim sökum ekki uppfylla almenn viðmið um að valda ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum.

Uppsetning, viðhald og viðgerðir á tækni á sviði endurnýjanlegrar orku (7.6)

Eik vinnur að uppsetningu á sólarraforkukerfi og raforkugeymslubúnaði ásamt tilheyrandi tækni-kerfum við eina af eignum sínum, Borgartún 26 í Reykjavík sem fellur undir tæknileg viðmið kaflans fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga (ráðstafanir a) og e)).

Við mat á því að starfsemin valdi ekki umtalsverðu tjóni er byggt á viðmiði vegna umhverfis-markmiðsins aðlögun að loftslagsbreytingum þar sem kveðið er á um að starfsemin sé í samræmi við viðmiðanirnar sem settar eru fram í viðbæti A við viðauka I í framseldri reglugerð ESB 2021/2139. Í viðbæti A eru settar fram almennar viðmiðanir um að starfsemin valda ekki umtals-verðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum. Framkvæma skal loftlagsáhættu- og veikleika-mat í réttu hlutfalli við umfang starfseminnar og væntan líftíma.

Loftlagstengdar hættur eru taldar hafa lítil áhrif á starfsemina og væntan líftíma hennar. Verkefnið er enn á hönnunarstigi og gerðir hafa verið útreikningar á því hversu mikilli orku vænst er að verkefnið skili. Ekki hefur verið lagt heildarmat á loftlagsáhrif verkefnisins út frá kolefnisspori og líftíma búnaðar enda eru slíkir útreikningar ekki krafa í verkefnum af þessum toga. Félagið telur óljóst hvers konar gögn teljist fullnægjandi til þess að uppfylla viðmiðin.

Félagið telur sig af þeim sökum ekki uppfylla almenn viðmið um að valda ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftlagsbreytingum.

Félagið telur sig ekki geta uppfyllt viðmið um fyrir starfsemi tengda búnaði og tækjum tengda orkunýtingu né fyrir tækni á sviði endurnýjanlegrar orku. Óljóst er hvaða gögn þarf til að uppfylla viðmið og skortur er á leiðbeiningum.

Mat á hvort starfsemi Eikar teljist umhverfislega sjálfbær (taxonomy aligned) frh.

Kaup og eignarhald á byggingum (7.7)

Undir þessa starfsemi falla fasteignakaup og eignarhald á þeirri fasteign. Meginstarfsemi Eikar er eignarhald, rekstur og útleiga á fasteignum og fellur því stærstur hluti starfsemi félagsins einnig hér undir.

Tæknileg viðmið kaflans fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga er að því er varðar byggingar sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020 að byggingin sé með orkunýtingarvottorð að minnsta kosti í flokki A. Sé það ekki fyrir hendi skal byggingin falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkupörf og sýnt fram á það með fullnægjandi sönnunum, þar sem a.m.k. frammistaða viðkomandi eignar er borin saman við frammistöðu landsbundins eða svæðisbundins byggingarkosts sem var byggður fyrir 31. desember 2020. Jafnframt að a.m.k. sé gerður greinarmunur á íbúðarhúsnæði og öðrum byggingum en íbúðarhúsnæði.

Eins og fyrr segir hefur Ísland fengið undanþágu frá innleiðingu tilskipunar 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga. Engin orkunýtingarvottorð eru því gefin út hér á landi og því ekki unnt að uppfylla tæknileg viðmið kaflans varðandi fyrra skilyrðið. Hvað seinna viðmiðið varðar, um að bygging falli innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, þá eru slík viðmið ekki heldur fyrir hendi hér á landi. Félaginu er því ómögulegt, líkt og öðrum félögum á Íslandi, að reikna út þennan þátt.

Lágmarksverndarráðstafanir

Í allri starfsemi félagsins styður félagið við, verndar og virðir mannréttindi og leitast við að fylgja leikreglum samfélagsins. Innan félagsins er starfað með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í þeim stefnum og innri reglum sem félagið hefur sett sér. Með stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, siðareglum, stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum, stefnu gegn mútum og spillingu, samkeppnisstefnu, starfskjarastefnu og ýmsum öðrum innri reglum er lagður grunnur að því að tryggja að Eik fylgi lágmarks verndarráðstöfunum. Innan félagsins er unnið að því að félagið uppfylli lágmarks verndarráðstafanir flokkunarkerfis ESB, en að svo stöddu telur félagið sig ekki uppfylla viðmiðin.



Flokkun á sjálfbærri atvinnustarfsemi (EU Taxonomy) frh.

Lykilmælikvarðar

Evrópusambandið hefur gefið út leiðbeiningar um útreikning á lykilmælikvörðum í framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2021/2178. Hlutfall veltu, fjárfestingargjalda og rekstrargjalda er reiknað í samræmi við 8. gr. Flokkunarreglugerðarinnar. Í reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2021/2178 eru lykilmælikvarðar skilgreindir á eftirfarandi hátt:

Heildarvelta: Leigutekjur og aðrar rekstrartekjur félagsins skv. rekstrarreikningi og yfirlit yfir heildarafkomu ársins 2024.

Fjárfestingargjöld (CapEx): Fjárfestingarhreyfingar eins og þær eru skilgreindar í sjóðstreymi félagsins að frátöldum breytingum á langtímakröfum.

Rekstrargjöld (OpEX): Rekstrarkostnaður sem flokkast sem viðhald.



Fjárhæðir eru í milljónum króna

Velta	2024
Tekjur sem flokkunarkerfið nær yfir (eligible) en uppfyllir ekki skilyrði.....	11.495
Hlutfall af veltu.....	100,0%
Hæfar tekjur samtals	11.495

Fjárfestingar	2024
Fjárfestingar sem flokkunarkerfið nær yfir (eligible) en uppfylla ekki skilyrði.....	2151
Hlutfall fjárfestingarútgjalda (capex) sem flokkunarkerfið nær yfir.....	39,0%
Hæfar fjárfestingar samtals	2.151

Rekstrarútgjöld	2024
Rekstrarútgjöld sem flokkunarkerfið nær yfir (eligible) en uppfylla ekki skilyrði.....	10
Hlutfall rekstrarútgjalda (opex) sem flokkunarkerfið nær yfir.....	18,1%
Hæf rekstrarútgjöld samtals	10

Á næstu blaðsíðum 34-36 er að finna töflur sem skýra nánar frá hvernig fjárfestingar og tekjur Eikar falla að Flokkunarreglugerðinni og umhverfismarkmiðum.

Hagsæld

Skattaspor

Flokkun á sjálfbærri atvinnustarfsemi

Hlutfall veltu frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir ár 2024

Fjárhæðir eru í milljónum króna

				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)												
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár 2024 (18)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár 2023 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum eða) (20)	Flokkur „(umbreytingar starfsemi)“ (21)		
		Fjárhæðir eru í milljónum ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR																						
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																						
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0,0%	0,0%																		
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																						
7.7.Kaup og eignarhald á byggingum		7.7	11.495	100,0%	100,0%																	-
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)		11.495	100,0%	100,0%																		-
Alls (A.1 + A.2)		11.495	100,0%	100,0%																		100%
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																						
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,0	0,0%																			
Alls (A + B)		11.495,0	100,0%																			

Hagsæld

Skattaspor

Flokkun á sjálfbærri atvinnustarfsemi

Hlutfall rekstrargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir ár 2024

Fjárhæðir eru í milljónum króna

				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)											
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alls (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Mótvægi við loftslagsþreyingar (5)	Aðlögun að loftslagsþreyingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsþreyingar (11)	Aðlögun að loftslagsþreyingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall rekstrargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár 2024 (18)	Hlutfall fjárfestingar- gjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár 2023 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum eða) (20)	Flokkur „(umbreytingarstarfsemi)“ (21)	
		Fjárhæðir eru í milljónum ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR																					
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																					
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0,0%	0,0%																	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																					
7.2 Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2	1,4	2,6%	2,6%																	-
7.3 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði	7.3	7,6	14,3%	14,3%																	-
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingum)	7.4	0,04	0,1%	0,1%																	
7.5 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga	7.5	0,6	1,1%	1,1%																	-
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)		9,6	18,1%	18,1%																	-
Alls (A.1 + A.2)		9,6	18,1%	18,1%																	-
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																					
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		43,4	81,9%																		
Alls (A + B)		53,0	100%																		

Hagsæld

Skattaspor

Flokkun á sjálfbærri atvinnustarfsemi

Hlutfall fjárfestingargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir ár 2024

Fjárhæðir eru í milljónum króna

				Viðmið fyrir verulegt framlag					Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)																
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld alls (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall fjárfestingar- gjalda sem falla að flokkunar- kerfinu, ár 2024 (18)	Hlutfall fjárfestingar gjalda sem falla að flokkunar- kerfinu, ár 2023 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis- markmiðum	Flokkur „(um- breytinga r starf- semi)“ (21)					
		m. ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T					
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR																									
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																									
Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,0	0,0%	0,0%																					
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																									
Smíði nýrra bygginga		7.1	181,7	3,3%																	3,3%				
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru		7.2	705,2	12,8%																	12,8%				
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði		7.3	803,6	14,6%																	14,6%				
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum)		7.4	4,6	0,1%																	0,1%				
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með		7.5	36,6	0,7%																	0,7%				
Uppsetning, viðhald og viðgerðir á tækni á sviði endurnýjanlegrar orku		7.6	0,4	0,0%																	0,0%				
Kaup og eignarhald á byggingum		7.7	418,6	7,6%																	7,6%				
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)		2.150,7	39,0%	39,0%																					
Alls (A.1 + A.2)		2.150,7	39%	39,0%																	-				
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																									
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		3.360,2	61%																						
Alls (A + B)		5.510,8	100%																						

Sjálfbærnibókhald

Sjálfbærnibókhald er fært í samræmi við leiðbeiningar Nasdaq, ESG Reporting Guide 2.0, sem gefnar voru út í maí 2019 um birtingu lykilstærða og upplýsinga er varða umhverfi, félagslega þætti og stjórnskipulag.

Aðferðafræði við skýrslugjöf

Greint er frá losun vegna orkunotkunar og úrgangs frá öllum fasteignum félagsins og skiptist sú losun á milli umfanga 2 og 3 eftir því hvort um sé að ræða losun frá skrifstofum félagsins og óútleigðum eignum (umfang 2) eða fasteignum í útleigu (umfang 3). Sjá má nánar um skiptingu á kolefnisfótspori í virðiskeðju á bls. 9.

Umsjón og utanumhald á orkunotkun og úrgangi í fasteignum Eikar fasteignafélags er ýmist á forræði félagsins eða leigutaka og af þeim sökum hefur félagið ekki raungögn varðandi losun frá öllum sínum fasteignum. Þetta hefur áhrif á losunartölur fyrir óútleigðar eignir sem falla undir umfang 2 og útleigðar eignir sem falla undir umfang 3.

Um áætlaða raforkunotkun

Í skýrslu ársins 2019 var farin sú leið að uppreikna losun fyrir allar fasteignir félagsins út frá þeim gögnum sem liggja fyrir. Þetta er gert fyrir árið 2019 og fyrir 2018 til samanburðar. Við nánari umhugsun var ályktað að sú nálgun vanmeti raunverulega losun sem kemur til vegna rafmagns. Í skýrslu ársins 2020 var notuð önnur aðferðafræði við að áætla rafmagnsnotkun í eignasafni félagsins. Raungögn frá nokkrum byggingum voru skoðuð þar sem bæði var tekið tillit til notkunar í sameign og í séreign. Út frá þeirri greiningu var reiknaður út stuðull sem stendur fyrir meðaltalsnotkun á fermetra (50,7 kWh/m²) og sá stuðull notaður til þess að áætla notkun í heildareignasafni. Sama aðferð var notuð árið 2021 og 2022.

Í apríl 2023 gaf Efla Verkfræðistofa út skýrsluna *Orkunotkun í byggingum – gögn um raunnotkun*¹. Verkefnið var styrkt af Aski – mannvirkjarannsóknarsjóði og miðaði að því að afla upplýsinga um raunnotkun hita, rafmagns og vatns í íslenskum byggingum. Í skýrslunni kemur fram að mikill breytileiki sé á orkunotkun á milli mannvirkja og þá sérstaklega í atvinnuhúsnæðum. Atvinnuhúsnæði geta verið af ýmsum toga og ýmsir þættir haft áhrif á orkunotkunina, til að mynda tegund starfsemis, stærð byggingar og lofthæð sem og bygg-ingalag. Í skýrslunni kemur fram að meðal raforkunotkun atvinnuhúsnæðis yfir tímabilið 2012 til 2019 hafi verið u.þ.b. 44 kWst/m².

Á bakvið þessa útreikninga eru fleiri byggingar (180) og lengra tímabil (8 ár) heldur en notaðir voru við útreikninga á meðaltalsstuðli fasteignasafns Eikar. Því þótti réttara að notast við nýjan stuðul, 44 kWst/m² fyrir árið 2023 og fyrir árið 2024.



Tákn

Eftirfarandi tákn eru notuð til þess að sýna stöðu eða þróun á milli ára.

- ✓ Settu marki náð
- ➡ Framför
- ➡ Stendur í stað
- ➡ Afturför
- ✗ Upplýsingar ekki til staðar

¹Þórhildur Fjöla Kristjánsdóttir, Salvör Svanhvit Björnsdóttir, Jónas Þór Snæbjörnsson, Þórunn Vala Jónasdóttir, Björn Marteinsson, Áróra Árnadóttir, Sunna Hrönn Sigmarsdóttir, Guðmundur Freyr Atlason og Íris Þórarinsdóttir (2023). *Orkunotkun í byggingum – gögn um raunnotkun*. Efla Verkfræðistofa. Aðgengileg á vef Byggjum Grænni Framtíð: https://byggjumgraenniframtid.is/wp-content/uploads/2023/04/100449-SKY-001-V03-Orkunotkun-honnud-og-maeld-Gogn-um-orkunotkun-bygginga-loka17202023_r2.pdf

Sjálfbærnibókhald umhverfis

Rekstrarbreytur	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Heildartekjur	m. ISK	8.108	8.656	8.345	8.668	10.078	11.224	11.495
Eignir alls	m. ISK	96.723	102.594	106.050	114.943	128.651	141.616	156.250
Eigið fé alls	m. ISK	30.899	32.552	32.200	37.483	43.744	49.023	52.661
Fjöldi stöðugilda	starfsgildi	26	29,75	29,75	32	32	38	35,2
Heildarrými fyrir eigin rekstur - í fermetrum	m2	351,8	351,8	1099,4	892,1	498,6	848,2	848,2
Heildarrými fyrir eigin rekstur - í rúmmetrum	m3	984,2	984,2	3.351,70	2.899,40	1.861,70	2.603,1	2.603,1
Heildarrými útleigðs húsnæðis	m2	288.014	294.026	283.105	292.129	291.717	292.157	296.845
Fjárfesting í sjálfbærni	m. ISK	-	9,3	31,7	23,3	89,8	-*	- *

*Félagið hefur síðastliðin ár, 2019-2022 birt upplýsingar í samræmi við viðmið Nasdaq, E10 um mildun loftlagsáhettu. Í kaflanum hér á undan sem fjallar um Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi samkvæmt flokkunarreglu-gerð ESB (EU Taxonomy) má sjá nánari útlistun á fjárfestingum og hækri starfsemi í samræmi við þá löggjöf.

Eignastýring	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Fjöldi bygginga fyrir eigin rekstur	fjöldi	1	1	2	2	1	1	1	→
Þar af með LED lýsingu	%	50%	50%	45%	56%	100%	78%	78%	→
Fjöldi bifreiða	fjöldi	9	15	13	13	13	14	14	→
Þar af bensín / dísel	fjöldi	9	15	13	10	8	8	7	↗
Þar af rafknúin farartæki /aðrir eldsneytisgjafar	fjöldi	-	0	0	3	5	6	7	↗

Losun gróðurhúsalofttegunda - yfirlit	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Umfang 1	tCO2í	26	50,2	57,3	51,7	40,3	32	37,7	↘
Umfang 2 (landsnetið)	tCO2í	34	33,7	58,3	41,1	34,2	51,3	43,6	↗
Umfang 2 (með markaðsaðgerðum)	tCO2í	34	33,7	58,3	41,1	34,2	51,3	43,6	↗
Umfang 3	tCO2í	727,5	714,7	1011,4	1019,9	860,2	870,5	640,1	↗
Kolefnisspor umfangs 1 og umfang 2	tCO2í	60,4	83,9	115,6	92,8	74,5	83,3	81,3	↗
Kolefnisspor eigin reksturs (umfang 1, umfang 2 og umfang 3*)	tCO2í	61,3	98,8	116,80	93,00	96,7	92,7	101,7	↘
Heildar kolefnisspor án mótvægisáðgerða	tCO2í	788	799	1.127	1.112,7	934,7	953,8	721,3	↗
Samtals mótvægisáðgerðir	tCO2í	-	-	114	96	935	954	722	↗
Kolefnisspor með mótvægisáðgerðum	tCO2í	787,9	798,6	1.013,00	1016,7	0,0	0,0	0,0	↗

E1|UNGC: P7|GRI 305-1,305-2,305-3|SASB: General Issue / GHG Emissions|TCFD: Metrics & Targets

39

Sjálfbærnibókhalð

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Losunarkræfni umfangs 1 og 2	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Losunarkræfni orku	kgCO2i/MWst	15,0	18,2	17,3	19,9	19,1	14,6	13,9	↗
Losunarkræfni starfsmanna	tCO2i/ stöðugildi	2,3	2,9	3,9	2,9	2,3	2,2	2,3	↘
Losunarkræfni tekna	tCO2i/ma. ISK	7,5	9,8	13,9	10,7	7,4	7,4	7,1	↗
Losunarkræfni eiginfjár	tCO2i/ma. ISK	2,0	2,6	3,6	2,5	1,7	1,7	1,5	↗
Losunarkræfni á hvern fermetra	kgCO2i/m²	171,7	238,4	105,1	104,0	149,4	98,2	95,8	↗
Losunarkræfni á hvern rúmmetra	kgCO2i/m³	61,4	85,2	34,8	32,1	51,9	35,6	31,2	↗

E2|UNGC: P7, P8|GRI 305-4 |SDG: 13|SASB: General Issue / GHG Emissions, Energy Management

Losunarkræfni umfangs 1, 2 og 3	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Losunarkræfni orku	kgCO2i/MWst	11,7	12,4	14,6	15,6	11,3	10,4	8,5	↗
Losunarkræfni starfsmanna	tCO2i/ stöðugildi	30,3	27,5	37,9	34,8	29,2	25,1	20,5	↗
Losunarkræfni tekna	tCO2i/ma. ISK	97,3	92,9	135,0	128,4	92,8	85,0	62,8	↗
Losunarkræfni eiginfjár	tCO2i/ma. ISK	25,5	24,6	35,0	29,7	21,4	19,5	13,7	↗
Losunarkræfni á hvern fermetra	kgCO2i/m²	2.239,7	2.269,9	1.025,1	1.247,3	1.874,7	1.124,5	850,5	↗
Losunarkræfni á hvern rúmmetra	kgCO2i/m³	800,6	811,4	336,2	383,8	502,1	366,4	277,1	↗

E2|UNGC: P7, P8|GRI 305-4 |SDG: 13|SASB: General Issue / GHG Emissions, Energy Management

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Skrifstofa og rekstur félagsins (umfang 1 og 2)

Heildarorkunotkun mælir alla orku sem nýtt er af fyrirtækinu, að meðtöldu því eldsneyti sem notað er á ökutæki fyrirtækisins (umfang 1) og orku frá rafveitum og heitu vatni (umfang 2). Orkunotkunin er sett fram í kílóvattstundum (kWst).

Orkunotkun eigin reksturs	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Samtals orkunotkun	kWst	4.013.690	4.608.938	6.684.226	4.668.384	3.908.884	5.713.373	5.843.636	↗
Þar af orka frá jarðefnaeldsneyti	kWst	103.171	197.583	231.224	207.872	161.174	128.503	153.270	↗
Þar af orka frá rafmagni	kWst	491.485	648.729	1.288.104	975.985	693.598	831.647	945.630	↗
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	3.419.034	3.762.626	5.164.898	3.484.527	3.054.112	4.753.223	4.744.736	↗
Þar af orkunotkun skrifstofu Álfheimum 74	kWst	136.722	136.087	-	-	-	-	-	×
Þar af orka frá rafmagni	kWst	12.935	22.045	-	-	-	-	-	×
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	123.787	114.042	-	-	-	-	-	×
Þar af orkunotkun skrifstofu Sóltúni 26	kWst	-	-	206.161	211.236	196.184	210.580	169.538	↗
Þar af orka frá rafmagni	kWst	-	-	28.150	28.841	29.050	27.796	28.559	↗
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	-	-	178.012	182.395	167.134	182.785	140.979	↗
Þar af orkunotkun viðbótarskrifstofu vegna COVID / Skrifstofu 4.hæð, Sóltúni 26	kWst	-	-	115.726	142.036	-	154.982	122.840	↗
Þar af orka frá rafmagni	kWst	-	-	11.831	35.219	-	26.832	24.001	↗
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	-	-	103.895	106.817	-	128.149	98.839	↗
Þar af orkunotkun óútleigðra eigna	kWst	3.773.797	4.275.268	6.131.115	4.107.240	3.551.526	5.219.308	5.397.989	↗
Þar af orka frá rafmagni	kWst	478.550	626.684	1.248.123	911.925	664.548	777.019	893.071	↗
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	3.295.247	3.648.584	4.882.992	3.195.314	2.886.978	4.442.290	4.504.918	↗

E3|UNGC: P7, P8|GRI 302-1, 302-2|SDG: 12|SASB: General Issue / Energy Management

Orkukræfni eigin reksturs	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Orkukræfni starfsmanna	kWst/stöðugildi	154.372,70	158.928,90	224.680,00	145.887,00	122.153	150.352	166.012	↗
Orkukræfni tekna	kWst/ma. ISK	495.517,30	535.923,00	800.986,00	538.577,00	387.863	509.032	508.363	↗
Orkukræfni á fermetra	kWst/m²	11.409,00	13.101,00	6.080,00	5.233,00	7.840	6.736	6.890	↗
Orkukræfni á rúmmetra	kWst/m³	4.078,10	4.682,90	1.994,00	1.610,00	2.100	2.195	2.245	↗

E4|UNGC: P7, P8|GRI 302-3|SDG: 12|SASB: General Issue / Energy Management

Losun vegna orkunotkunar Skrifstofu Eikar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Heildarlosun vegna orkunotkunar skrifstofu Eikar	tCO2í	1,21	1,20	2,89	3,23	1,78	3,36	2,24	↗
Þar af losun vegna orku frá rafmagni	tCO2í	0,11	0,19	0,39	0,67	0,30	0,60	0,45	↗
Þar af losun vegna orku frá heitu vatni	tCO2í	1,10	1,01	2,50	2,56	1,48	2,75	1,79	↗

Sjálfbærniskýrsla Eikar fasteignafélags 2024

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Vatnsnotkun eigin reksturs	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Samtals vatnsnotkun	m³	90.128	87.012	128.887	96.071	76.719	106.981	110.583	↘
Kalt vatn	m³	31.179	32.200	39.838	35.993	24.062	25.029	28.777	↘
Heitt vatn	m³	58.949	54.810	89.050	60.078	52.657	81.952	81.806	↗
Vatnsnotkun skrifstofu Álfheimum 74	m³	3.491	3.451	-	-	-	-	-	×
Kalt vatn	m³	1.357	1.484	-	-	-	-	-	×
Heitt vatn	m³	2.134	1.966	-	-	-	-	-	×
Vatnsnotkun skrifstofu Sóltúni 26	m³	-	-	3.626	3.950	3.885	4.108	3.425	↗
Kalt vatn	m³	-	-	557	805	1.003	957	994	↘
Heitt vatn	m³	-	-	3.069	3.145	2.882	3.151	2.431	↗
Vatnsnotkun Skrifstofu 4. hæð Sóltúns 26/ viðbótarskrifstofu vegna COVID	m³	-	-	1.791	2.147	-	2.880	2.401	↗
Kalt vatn	m³	-	-	Ekki skráð	305	-	671	697	↘
Heitt vatn	m³	-	-	1.791	1.842	-	2.209	1.704	↗
Vatnsnotkun óútleigðra eigna	m³	86.637	83.561	123.470	89.974	72.835	99.992	104.758	↘
Kalt vatn	m³	29.822	30.716	39.281	34.883	23.059	23.401	27.087	↘
Heitt vatn	m³	56.815	52.844	84.190	55.092	49.775	76.591	77.671	↘

E6|GRI: 303-5|SDG: 6|SASB: General Issue / Water & Wastewater Management

Samsetning orku eigin reksturs	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Jarðefnaeldsneyti	%	2,60%	4,30%	3,46%	4,45%	4,12%	2,25%	2,62%	↘
Endurnýjanleg orka	%	97,40%	95,70%	96,54%	95,55%	95,88%	97,75%	97,38%	↘

E5|GRI 302-1|SDG: 7|SASB: General Issue / Energy Management

Útleigðar eignir (umfang 3)

Umsjón og utanumhald á orkunotkun í fasteignum Eikar fasteignafélags er ýmist á höndum félagsins eða leigutaka.

Þar sem ekki liggja fyrir gögn um orkunotkun í öllum fasteignum hefur notkun verið uppreiknuð fyrir kalt og heitt vatn sem og úrgang.

Fyrir rafmagn hefur notkun verið áætluð út frá fermetrafjölda eigna í útleigu og hún margfölduð með föstum stuðli. Þessi aðferðarfræði hefur nú verið notuð fjögur ár í röð en tölur fyrir 2018 og 2019 hafa ekki verið uppfærðar út frá þessari reikniaðferð heldur látnar standa eins og þær hafa áður verið birtar.

Orkunotkun útleigðra eigna	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Samtals orkunotkun	kWst	63.479.972	59.818.239	70.507.818	66.707.237	79.042.108	86.347.503	78.945.584	↗
Þar af orka frá rafmagni	kWst	7.978.344	8.796.798	14.353.413	14.810.925	14.790.058	12.854.888	13.061.160	↘
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	55.501.628	51.021.441	56.154.405	51.896.311	64.252.050	73.492.614	65.884.425	↗

E3|UNGC: P7, P8|GRI 302-1, 302-2|SDG: 12|SASB: General Issue / Energy Management

Heildarnotkun á heitu vatni í eignasafni dregst saman á milli ára.

Orkukræfni útleigðra eigna	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Orkukræfni starfsmanna	kWst/stöðugildi	2.441.537	1.361.647	2.370.011	2.084.601	2.470.066	2.272.303	2.242.772	↗
Orkukræfni tekna	kWst/ma. ISK	7.837.034	4.591.599	8.449.109	7.695.805	7.843.035	7.693.113	6.867819	↗
Orkukræfni á útleigða fermetra	kWst/m²	220,0	203,0	249,0	228,3	271,0	295,6	265,9	↗

E4|UNGC: P7, P8|GRI 302-3|SDG: 12|SASB: General Issue / Energy Management

Vatnsnotkun úleigðra eigna	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Samtals vatnsnotkun	m³	1.463.056	1.412.457	1.419.909	1.461.304	1.620.993	1.654.259	1.532.081	↗
Kalt vatn	m³	506.131	522.715	451.729	566.540	513.201	387.143	396.143	↘
Heitt vatn	m³	956.925	889.742	968.180	894.763	1.107.792	1.267.116	1.135.938	↗

E6|GRI: 303-5|SDG: 6|SASB: General Issue / Water & Wastewater Management

Notkun á köldu vatni eykst á milli ára

Notkun á heitu vatni dregst saman.

Samsetning orku - Umfang 1, 2 og 3	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Jarðefnaeldsneyti	%	0.2%	0.3%	0,30%	0,30%	0,19%	0,14%	0,18%	↘
Endurnýjanleg orka	%	99.8%	99.7%	99,70%	99,70%	99,81%	99,86%	99,82%	↘

E5|GRI 302-1|SDG: 7|SASB: General Issue / Energy Management
Sjálfbærniskýrsla Eikar fasteignafélags 2024

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Umhverfisstarfsemi	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Fylgir fyrirtæki þitt formlegri umhverfisstefnu?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já	Já	Já	✓
Fylgir fyrirtæki þitt sérstökum úrgangs-, vatns-, orku- og/eða endurvinnslustefnum?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já	Já	Já	✓
Notar fyrirtækið þitt viðurkennt orkustjórnunarkerfi?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	➔ Félagið fylgist með orku-notkun en er ekki með vottað kerfi.
E7 GRI: 103-2 SASB: General Issue / Waste & Hazardous Materials Management									
Loftslagsyfirsýn / stjórn	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Hefur stjórn yfirumsjón með og / eða stýrir loftslags-tengdri áhættu?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	➔
E8 GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31 SASB: General Issue / Business Model Resilience, Systematic Risk Management TCFD									
Loftslagsyfirsýn / stjórnendur	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Hefur framkvæmdastjórn yfirumsjón með og / eða stýrir loftslagstengdri áhættu?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já	Já	Já	✓
E9 GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31 SASB: General Issue / Business Model Resilience, Systematic Risk Management TCFD									
Mildun loftlagsáhættu	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Árleg heildarfjárfesting í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	ma. ISK	-	9,3	31,7	23,3	89,8	605,7	~*	↗
E10 UNGC: P9 SASB: General Issue / Physical Impacts of Climate Change, Business Model Resilience TCFD: Strategy (Disclosure A)									

*Félagið hefur síðastliðin ár birt upplýsingar í samræmi við viðmið Nasdaq, E10 um mildun loftlagsáhættu. Í kaflanum hér á undan sem fjallar um Umhverfislega sjálfbær atvinnu-starfsemi samkvæmt flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy) má sjá nánari útlistun á fjárfest-ingum og hækri starfsemi.

Meðhöndlun úrgangs á skrifstofu(m) Eikar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Samtals úrgangur	kg	977	1.220	3.566	2.250	1.423	2.830	2.353	↗
þar af flokkaður úrgangur	kg	270	263	192	691	617	1.101	879	↗
þar af óflokkaður úrgangur	kg	707	957	3.375	1.559	806	1.729	1.473	↗
Endurunnið /endurheimt	kg	270	263	192	686	1.393	2.830	2.344	↗
Urðun / förgun	kg	707	957	3.375	1.550	30	0	9	↗
Hlutfall flokkaðs úrgangs	%	27,60%	21,52%	5,37%	30,70%	43,34%	38,91%	37,37%	↘
Samtals úrgangur -Skrifstofa Sóltúni 26	kg	-	-	1.149	1.267	1.423	1.701	1.383	↗
þar af flokkaður úrgangur	kg	-	-	192	495	617	685	517	↗
þar af óflokkaður úrgangur	kg	-	-	958	772	806	1.016	866	↗
Endurunnið /endurheimt	kg	-	-	192	495	1.393	1.701	1.378	↗
Urðun / förgun	kg	-	-	958	772	30	0	5	↘
Hlutfall flokkaðs úrgangs	%	-	-	16,67%	39,10%	43,35%	40,26%	37,37%	↘
Samtals úrgangur -Viðbótarskrifstofa COVID / Skrifstofa 4. hæð Sóltúni 26	kg	-	-	2.417	983	-	1.129	970	↗
þar af flokkaður úrgangur	kg	-	-	0	195	-	416	362	↗
þar af óflokkaður úrgangur	kg	-	-	2.417	788	-	712	607	↗
Endurunnið /endurheimt	kg	-	-	0	195	-	1.129	966	↗
Urðun / förgun	kg	-	-	2.417	788	-	0	4	↘
Hlutfall flokkaðs úrgangs	%	-	-	0,00%	19,87%	-	36,9%	37,4%	↗

Úrgangskræfni skrifstofu Eikar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Samtals úrgangur á hvert stöðugildi	kg/ fjöldi	37,6	42,1	119,9	70,3	44,5	74,5	66,8	↗
Samtals úrgangur á hvern fermetra	kg / m2	2,8	3,5	3,2	2,5	2,9	3,3	2,8	↗

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Heildareignasafn

Í tæplega 60% af eignasafni (miðað við fermetrafjölda) sjá leigutakar alfarið um meðhöndlun úrgangs og því liggja ekki fyrir upplýsingar um magn og hlutfall úrgangs fyrir þann hluta eignasafns. Farin er sú leið að áætla heildarmagn með því að uppreikna tölur út frá raungögnum.

Meðhöndlun úrgangs	Eining	2020 Raun-gögn 42,0% eigna	2021 Raun-gögn 43,6% eigna	2022 Raun-gögn 40,1% eigna	2023 Raun-gögn 43,9% eigna	2024 Raun-gögn 42,6% eigna	2020 Upp-reiknað f. 100% eigna	2021 Upp-reiknað f. 100% eigna	2022 Upp-reiknað f. 100% eigna	2023 Upp-reiknað f. 100% eigna	2024Upp-reiknað f. 100% eigna		
Samtals úrgangur	kg	416.691	473.282	483.913	509.996	477.114	990.942	1.086.564	1.205.480	1.162.927	1.119.002	↗	Heildarmagn á úrgangi dregst saman frá fyrra ári.
Þar af flokkaður úrgangur	kg	148.337	174.322	185.962	183.822	169.148	352.763	400.209	463.252	419.163	396.712	↗	
Þar af óflokkaður úrgangur	kg	268.354	298.960	297.951	326.174	308.056	638.178	686.354	742.228	743.764	722.501	↗	
Endurunnið / endurheimt	kg	148.337	174.322	403.748	469.094	476.600	352.763	400.209	1.005.780	1.065.418	1.117.797	↗	Umtalsvert lægra magn af úrgangi er nú urðað/fargað sem hefur jákvæð áhrif á losun.
Urðun / förgun	kg	268.354	298.960	80.165	40.902	514	638.178	686.354	199.700	97.509	1.206	↗	
Hlutfall flokkaðs úrgangs	%	35,6%	36,8%	38,4%	36,00%	35,45%	35,6%	36,8%	38,4%	36,00%	35,45%	↘	Flokkun versnar örlítið á milli ára.
Hlutfall endur-unnins úrgangs	%	35,6%	36,8%	83,4%	91,60%	99,89%	35,6%	36,8%	83,4%	91,60%	99,89%	↗	

Losun vegna úrgangs	Eining	2020 Raun-gögn 42,0% eigna	2021 Raun-gögn 43,6% eigna	2022 Raun-gögn 40,1% eigna	2023 Raun-gögn 43,9% eigna	2024 Raun-gögn 42,6% eigna	2020 Upp-reiknað f. 100% eigna	2021 Upp-reiknað f. 100% eigna	2022 Upp-reiknað f. 100% eigna	2023 Upp-reiknað f. 100% eigna	2024Upp-reiknað f. 100% eigna		
Samtals losun vegna úrgangs	tCO2í	153,2	171,7	43,3	27,4	3,5	364,3	394,2	107,9	59,0	8,1	↗	Bættar aðferðir hjá samstarfsaðila okkar, Íslenska Gámafélaginu leiða til umtals-verðar lækkunar í losun vegna úrgangs.
Þar af losun vegna flokkaðs úrgangs	tCO2í	4,0	3,3	6,2	4,7	1,3	9,6	7,6	15,4	7,4	3,0	↗	
Þar af losun vegna óflokkaðs úrgangs	tCO2í	149,2	168,4	37,1	22,7	2,2	354,7	386,5	92,5	51,7	5,1	↗	

Viðskiptaferðir	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Losun vegna viðskiptaferða	tCO2í	0,9	14,9	1,2	0,2	22,2	9,5	20,4	↘
Flug	tCO2í	0,9	14,9	1,2	0,2	22,2	9,5	20,4	↘
Leigubílar	tCO2í	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	×

Ferðir starfsmanna til og frá vinnu	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Losun vegna ferða starfsmanna til og frá vinnu	tCO2í	Ekki vitað	Ekki vitað	6,78	9,83	9,02	9,52	7,03	↗
Endurgreiðir fyrirtæki þitt vistvænan ferðamáta starfsmanna?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Já	Já	Já	✓

Helstu orkugjafar bifreiða	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Próun á milli ára
Samtals eldsneytisnotkun í lítrum	lítrar	10.685	20.227	23.597	21.101	16.326	13.099	16.090	↘
Metan	lítrar	-	-	-	-	-	-	-	×
Bensín	lítrar	4.985	7.036	7.451	5.486	3.886	3.979	6.378	↘
Dísílolía	lítrar	5.700	13.191	16.146	15.615	12.440	9.120	9.712	↘
Vetni	lítrar	-	-	-	-	-	-	-	×
Samtals eldsneytisnotkun í kg	kg	8.584	16.489	19.313	17.387	13.488	10.736	12.880	↘
Metan	kg	-	-	-	-	-	-	-	×
Bensín	kg	3.739	5.277	5.589	4.114	2.914	2.984	4.785	↘
Dísílolía	kg	4.845	11.212	13.724	13.273	10.574	7.752	8.095	↘
Vetni	kg	-	-	-	-	-	-	-	×

Eldsneytisnotkun jókst frá fyrra ári.

Aðrar rekstrarvörur	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Þróun á milli ára
Plastpokar og plast	kg	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	×
Einnota mál	kg	Ekki vitað	Ekki vitað	0	0	0	0	0	✓
Prenthylki	kg	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	×
Ræstiefni	kg	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	×
Þar af umhverfisvottuð ræstiefni	kg	-	-	-	-	-	-	-	×
Umhverfisvottuð ræstipjónusta	já/nei	-	Já	Já	Já	Já	Já	Já	✓
Hlutfall umhverfisvottaðra hreinsiefna	%	-	100	100	100	100	100	100	✓
Mótvægisáðgerðir	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Samtals mótvægisáðgerðir	tCO2í	0	0	114	96	935	954	722	✓
Mótvægisáðgerðir með skógrækt, óvottaðar einingar	tCO2í	0	0	57	48	935	954	0	✓
Mótvægisáðgerðir með endurheimt votlendis, óvottaðar einingar.	tCO2í	0	0	57	48	0	0	0	
Mótvægisáðgerðir með vottuðum einingum	tCO2í	0	0	0	0	0	0	722	

Sjálfbærnibókhald félagslegra þátta

Launahlutfall forstjóra	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Laun og bónusgreiðslur forstjóra (X) sem hlutfall af miðgildi launa starfsmanna í fullu starfi	X:1	4,6	4,8	4,6	4,5	4,5	4,9	3,8
Eru upplýsingar um fyrrgreint hlutfall lagðar fram í skýrslugjöf til stjórnvalda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já

S1|UNGC: P6|GRI 102-38

Launamunur kynja	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Miðgildi heildarlauna karla (X) sem hlutfall af miðgildi heildarlauna kvenna	X:1	1,0	1,1	1,1	1,17	1,02	1,19	1,15
Niðurstaða jafnlaunavottunar	%	-	-	-	-	-	-	-

S2|UNGC: P6|GRI: 405-2 | SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

Eik hefur fengið jafnlaunastaðfestingu.

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Starfsmannavelta	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Starfsmenn í fullu starfi								
Starfsmannavelta starfsfólks í fullu starfi ár frá ári	%	12,0	3,4	0,0	6,5	5,7	11,0	3,11
Frávísun	%	4,0	0,0	0,0	3,2	0	5,6	0
Starfsskipti	%	8,0	0,0	0,0	3,2	5,7	2,8	0
Starfslok	%	0,0	3,1	0,0	0,0	0	2,8	3,11
Fráfall	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0
Starfsmenn í hlutastarfi								
Starfslok	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0	50,0	0
Frávísun	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Starfsskipti	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,1
Starfsmannavelta hlutastarfsmanna ár frá ári	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Fráfall	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Verktakar og / eða ráðgjafar								
Starfsskipti	%	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Fráfall	%	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Starfslok	%	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Frávísun	%	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Verktaka- og/eða ráðgjafavelta ár frá ári	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Kyn								
Konur	%	27,3	0,0	0,0	7,7	4,8	13,3	8,1
Karlar	%	0,0	5,3	0,0	5,0	7,1	12,0	3,9
Aldur								
20-29	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,5
30-39	%	50,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0
40-49	%	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	10,3	0
50-59	%	10,0	0,0	0,0	10,0	9,0	16,2	0
60-69	%	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	22,2	23,1
70-79	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	0

S3|UNGC: P6|GRI: 401-1b|SDG: 12|SASB: General Issue / Labor Practices

Sjálfbærnibókhald

Umhverfi

Félagslegir þættir

Stjórnarhættir

Kynjahlutföll	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Starfsmannafjöldi								
Hlutfall kvenna í fyrirtækinu	%	39,3	38,7	38,7	39,4	40,0	37,5	32,3
Karlar	fjöldi	17	19	19	20	21	25	26
Konur	fjöldi	11	12	12	13	14	15	12
Byrjenda- og millistjórnenda stöður								
Hlutfall kvenna í byrjendastarfi og næsta starfsþrepi fyrir ofan	%	45,0	43,5	43,5	44,0	48,0	45,2	36,4
Karlar	fjöldi	11	13	13	14	14	17	20
Konur	fjöldi	9	10	10	11	13	14	11
Yfirmenn og stjórnendur								
Hlutfall kvenna í stöðu yfirmanna og stjórnenda	%	25,0	25,0	25,0	25,0	11,1	11,1	11,1
Karlar	fjöldi	6	6	6	6	8	8	8
Konur	fjöldi	2	2	2	2	1	1	1

S4|UNGC: P6|GRI: 102-8, 405-1|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

Hlutfall tímabundinna starfskrafta	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stöðugildi	fjöldi	0,75	0,75	1,75	2,00	2,00	3,00	2,35
Heildarfjöldi hlutastarfsmanna sem starfa innan fyrirtækisins	%	7	6	6,	6	6	5	4
Heildarfjöldi verktaka og/eða ráðgjafa sem starfa fyrir fyrirtækið	%	0	0	0	0	0	0	2,6

S5|GRI: 102-8|UNGC: P6

Aðgerðir gegn mismunun	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn kynferðislegri áreitni og/eða mismunun á grundvelli kynferðis?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já

Vísað er til siðareglna Eikar fasteignafélags þar sem fjallað er um jafnræði og til stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð.

S6|UNGC: P6|GRI: 103-2 (see also: GRI 406: Non-Discrimination 2016)|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

SjálfbærnibókhalddUmhverfiFélagslegir þættirStjórnarhættir

Tíðni vinnuslysa	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildar-fjölda starfsmanna	%	0	0	0	0	0	2,5	2,6	Eitt vinnuslys var skráð á árinu.

S7|GRI: 403-9|SDG: 3|SASB: General Issue / Employee Health & Safety

Heilsa og öryggi	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt vinnuverndarstefnu og/eða heildrænni heilsu- og öryggisstefnu?	já/nei	Nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Vísað er til öryggis- og heilbrigðisáætlunar Eikar fasteignafélags.
Heildarfjarvera frá vinnu sem hlutfall af vinnustundum allra starfsmanna	%	0,87	1,74	1,11	1,53	1,47	0,08	1,67	
Fjarvera frá vinnu vegna langvarandi veikinda (X) sem hlutfall af vinnustundum allra starfsmanna	%	0,00	0,00	0,00	0,79	0,00	0,05	0,59	
Fjarvera vegna skammtímaveikinda (X) sem hlutfall af vinnustundum allra starfsmanna	%	0,87	1,74	1,11	0,74	1,47	0,03	1,08	

S8|GRI: 103-2 (See also: GRI 403: Occupational Health & Safety 2018)|SDG: 3|SASB: General Issue / Employee Health & Safety

Barna- og nauðungarvinna	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn barnaþrælkun?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Vísað er til stefnu Eikar fasteignafélags um <u>mannréttindi og samfélagslega ábyrgð</u> .
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn nauðungarvinnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	
Ef svarið er já, ná stefnurnar til starfsemi birgja og fram-leiðenda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	

S9|GRI: 103-2 (See also: GRI 408: Child Labor 2016, GRI 409: Forced or Compulsary Labor, and GRI 414: Supplier Social Assessment

Mannréttindi	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt mannréttindastefnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Vísað er til stefnu Eikar fasteignafélags um <u>mannréttindi og samfélagslega ábyrgð</u> .
Ef já, nær mannréttindastefnan til birgja og framleiðenda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	

S10|GRI: 103-2 (See also: GRI 412: Human Rights Assessment 2016 & GRI 414: Supplier Social Assessment 2016)|UNGC: P1, P2|SDG: 4,

Sjálfbærnibókhalð stjórnarháttanna

Fjölbreytni stjórnar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hlutfall kvenkyns stjórnarmeðlima (samanborið við karla)	%	60	60	40	60	40	40	40
Hlutfall kvenkyns nefndarformanna (samanborið við karla)	%	50	66	66	66	66	66	100

G1|GRI 405-1|SDG: 10|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion (See also: SASB Industry Standards)

Vísað er til endurskoðunarnefndar, starfskjara-nefndar og tilnefningarnefndar.

Sjálfstæði stjórnar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hefur fyrirtækið lagt bann við að forstjóri gegni starfi stjórnarformanns?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Hlutfall óháðra stjórnarmanna	fjöldi	4 (80%)	5 (100%)	5(100%)	5(100%)	5(100%)	5(100%)	4(80%)

G2|GRI: 102-23, 102-22

Vísað er til samþykktu fyrir Eik fasteignafélag sem eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Launahvatar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hljóta stjórnendur formlegan hvata til að ná árangri á sviði sjálfbærni?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

G3|GRI: 102-35

Kjarasamningar	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hlutfall starfsmanna sem fellur undir almenna kjarasamninga	%	100	100	100	100	100	100	100

G4|UNGC: P3|SDG: 8|GRI: 102-41|SASB: General Issue / Labor Practices (See also: SASB Industry Standards)

Siðareglur birgja	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ber seljendum þínum og birgjum að fylgja siðareglum?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Ef svarið er já, hversu hátt hlutfall birgja hefur formlega staðfest að þeir fylgi siðarreglunum?	%	-	-	-	-	-	-	-

G5|UNGC: P2, P3, P4, P8|GRI: 102-16, 103-2 (See also: GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016 & GRI 414: Supplier Social Assessment 2016)|SDG: 12|SASB General Issue / Supply Chain Management (See also: SASB Industry Standards)

Vísað er til skjals með heitið Yfirlýsing um samfélagslega ábyrgð.

Sjálfbærnibókhald	Umhverfi	Félagslegir þættir	Stjórnarhættir
-------------------	----------	--------------------	----------------

Siðferði og spilling	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið siðareglum og/eða stefnu gegn spillingu og mútum?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Ef já, hvaða hlutfall starfsmanna hefur formlega staðfest að það fylgi stefnunni?	%	0	0	100	100	100	100	100

G6|UNGC: P10|SDG: 16|GRI: 102-16, 103-2 (See also: GRI 205: Anti-Corruption 2016)

Persónuvernd	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið persónuverndarstefnu?	já/nei	-	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Hefur fyrirtæki þitt hafist handa við að framfylgja lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga?	já/nei	-	Já	Já	Já	Já	Já	Já

G7|GRI: 418 Customer Privacy 2016|SASB: General Issue / Customer Privacy, Data Security (See also: SASB Industry Standards)

ESG skýrslugjöf	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Birtir fyrirtæki þitt sjálfbærniskýrslu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Inniheldur skýrslugjöf fyrirtækisins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já

G8|UNGC: P8

Aðferðir við upplýsingagjöf	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Veitir fyrirtækið upplýsingum um sjálfbærni til viðurkenndra aðila?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Hefur fyrirtækið einblínt á einhver tiltekin sjálfbærni-markmið Sameinuðu þjóðanna (SDGs)?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Setur fyrirtækið þitt markmið og gefur skýrslu um framvindu heimsmarkmiða Sp?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

G9|UNGC: P8

Endurskoðun/vottun þriðja aðila	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

G10|UNGC: P8|GRI: 102-56

Klappir Grænar Lausnir hf. yfirfara gögn sem snúa að umhverfisáhrifum félagsins. Gögn sem snúa að mannauði og stjórnarháttum koma úr kerfum félagsins en eru ekki staðfest eða yfirfarin af þriðja aðila. Eik fasteignafélag hefur fengið viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum. Fjárhagsupplýsingar hafa verið endurskoðaðar og staðfestar af endurskoðunarfyrirtækinu Deloitte.