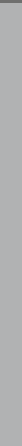

JEUDAN A/S
ÅRSRAPPORT 2024





INDHOLD

LEDELSESBERETNING

- 4 Forord
- 6 Hoved- og nøgletal
- 8 Regnskabsberetning
- 14 Risikofaktorer
- 26 Ejendomsmarkedet i København
- 34 Økonomiske resultater
- 36 Strategi
- 48 Ejendomme
- 54 Kunder
- 58 Aktionærforhold
- 62 Ledelse
- 66 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 72 Overgangen til CSRD-rapportering

BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERING

- 78 Generelle oplysninger (ESRS 2)
- 110 Miljøoplysninger (Environment)
- 146 Sociale oplysninger (Social)
- 178 Oplysninger om ledelsesforhold (Governance)

REGNSKAB

- 189 Ledelses- og revisionspåtegninger
 - 195 Regnskab
 - 200 Noter
-

FORORD 2024

Jeudan driver en virksomhed med en robust og velfungerende forretningsmodel. Den fremadskuende strategi skal skabe tryghed og stabilitet for kunder, medarbejdere, samarbejdspartnere, ejere og samfundet generelt.

De seneste års undersøgelser fra Dansk Industris virksomhedspanel har vist en stigende usikkerhed blandt de små og mellemstore virksomheder i Hovedstaden. For at afhjælpe noget af denne usikkerhed har Jeudan intensiveret dialogen med kunderne, justeret på vilkårene og optimeret udbuddet af serviceydelser – så kunderne i højere grad kan fokusere på at drive deres virksomheder.

Etableringen af "Ingen binding" i erhvervslejekontrakterne har været med til at skabe den højeste målte tilknytning til Jeudan, hvor 30 % af årets indflytninger var eksisterende kunder, der flyttede fra ét Jeudan-lejemål til et andet. I 2024 nåede Jeudan en historisk høj score på kundernes tilfredshed. Bag det tilfredsstillende resultat ligger en stor indsats og en bevidst strategi om, at Jeudan vil være en hjælpsom og imødekommende samarbejdspartner overfor alle kunder. Store som små.

2024 var også året, hvor Jeudan lancerede en ny strategi for koncernens nu fire store kontorfællesskaber, hvor forskellige typer medlemskaber, alle med kort opsigelse og frihed til at arbejde på tværs af alle kontorfællesskaberne, giver øget fleksibilitet for kunderne. Jeudan udgav også en stor, og gratis, digital kontorguide, som indeholder alt det, erhvervs-kunder skal huske for at komme godt fra nul til nyt kontor.

Jeudans mange medarbejdere yder hver dag en stor indsats for at gøre en positiv forskel, og står årets engagementsmåling blandt medarbejderne til troende, trives de også godt hos Jeudan. Der var historisk høj tilslutning til interne sociale arrangementer i årets løb, og som et flot kirsebær på toppen vandt Jeudan prisen som "Årets Erhvervsakademi Praktik".

Som en del af dette årsregnskab udkommer også Jeudans bæredygtighedsrapportering for 2024. Det har været en stejl læringskurve, med mange ubekendte faktorer, at blive klar til EU's nye CSRD-direktiv, og internt i Jeudan har der været travlt for at blive klar til i dag. I bæredygtighedsrapporteringen

redegøres der for resultaterne af Jeudans ansvarlige indsatser, mens der også peges på de områder, som skal have ekstra fokus fremadrettet. Tak til alle involverede for indsatsen.

En investering i Jeudan er i sidste ende en investering i København. I det København vi kender i dag, og i det vi i fællesskab gerne vil give videre til de næste generationer. Derfor er det også glædeligt, at 2024 bød på underskrift af købsaftaler på to spændende historiske ejendomme: Rosenborggade 15-17 i København K og Folke Bernadottes Allé 45 i København Ø. Jeudan ser frem til et godt og forhåbentlig langt samarbejde med de eksisterende kunder i begge ejendomme.

En høj fremvisningsaktivitet i et udfordrende udlejningsmarked medførte, at Jeudan i 2024 havde ca. 500 indflytninger med en samlet bruttoudlejning på DKK 175 mio. Nettoudlejningen blev på DKK 19 mio., hvor flere af kontrakterne har indflytning i løbet af 2025. Driftsresultatet (EBIT) endte i 2024 på DKK 1.080 mio.. EBIT er gennem de seneste 5 år vokset med gennemsnitligt mere end 5 % årligt, hvilket bekræfter, at forretningsmodellen er velfungerende.

Fokus er rettet mod ejendomsinvesteringer i København og på Frederiksberg, god og nærværende betjening af eksisterende og nye kunder, og en finansieringsstrategi med renteaftaler i gennemsnitligt minimum 7,5 år på 70-90 % af finansieringen, der består af realkreditlån med lang løbetid. Jeudan har i løbet af efteråret øget omfanget af fastrenteaftaler fra ca. 74 % til ca. 88 %. Alt sammen elementer, der medfører en fornuftig driftsøkonomi, og som, kombineret med en robust balance og finansieringsstruktur og et fornuftigt likviditetsberedskab, skaber et solidt fundament.

Et højere renteniveau i de korte renter, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, medfører et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 587 mio. Negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser som følge af et fald i de mellemlange renter og en mindre samlet opskrivning af ejendomsværdierne, som følge af udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet, medfører et resultat før skat på DKK 143 mio.

Jeudan-aktien faldt med godt 11 % i 2024, men set over de seneste 10 år har afkastet af en Jeudan-aktie gennemsnitligt været på næsten 9 % p.a. Jeudans markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 11,3 mia. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at Jeudan fastholder sidste års udbytte på DKK 3 pr. aktie, svarende til en udlodning på 28 % af resultat før kurs- og værdireguleringer.

I 2025 vil Jeudan fortsat have et stort fokus på kundernes behov og de ansvarlige indsatser, og der forventes et resultat før renter (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio.

Ledelsen og Jeudans cirka 700 dygtige medarbejdere ser frem til et fortsat godt samarbejde med alle kunder, samarbejdspartnere, myndigheder og finansielle partnere, og med aktionærernes opbakning vil vi gøre os umage for at fortsætte den gode linje i de kommende år.

20. februar 2025

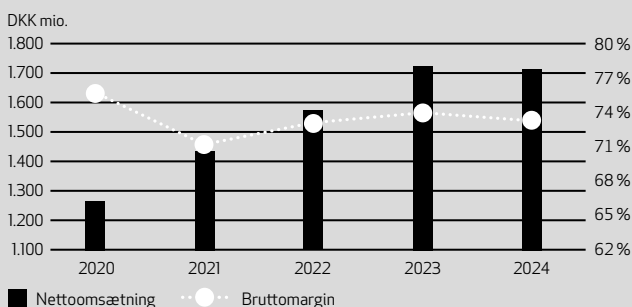
Niels Jacobsen
Formand for bestyrelsen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

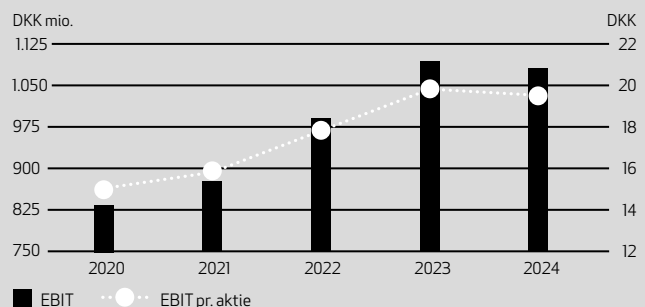
HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsætning	DKK mio.	1.268	1.438	1.570	1.717	1.709
Bruttoresultat	DKK mio.	959	1.023	1.147	1.268	1.250
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	834	876	990	1.094	1.080
Finansielle nettoomkostninger	DKK mio.	-101	-108	-174	-430	-493
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	DKK mio.	733	768	815	664	587
Kurs- og værdireguleringer	DKK mio.	-155	2.248	3.497	-1.727	-444
Resultat før skat	DKK mio.	578	3.016	4.313	-1.063	143
Årets resultat	DKK mio.	451	2.352	3.359	-828	113
Balance						
Investeringsejendomme inkl. igangværende projekter	DKK mio.	28.299	31.012	34.811	34.527	35.350
Aktiver i alt	DKK mio.	28.638	31.369	37.063	36.595	37.035
Egenkapital i alt	DKK mio.	7.863	10.079	13.308	12.312	12.259
Forpligtelser i alt	DKK mio.	20.775	21.290	23.756	24.283	24.775
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	DKK mio.	891	683	678	124	554
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-1.589	-941	-2.052	-570	-756
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	913	167	1.386	460	250
I alt	DKK mio.	215	-90	12	14	48

Nettoomsætning og bruttomargin



EBIT og EBIT pr. aktie

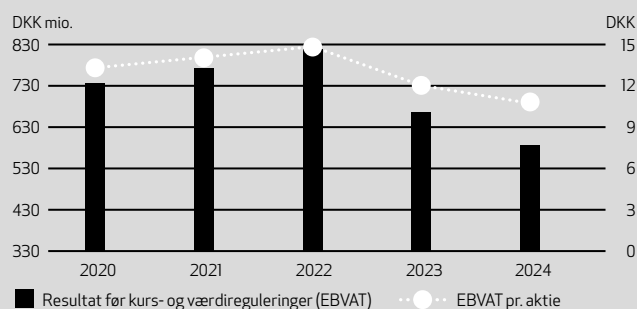


Regnskabsrelaterede nøgletal		2020	2021	2022	2023	2024
Resultat før finansielle poster (EBIT)/gns. egenkapital	%	10,9	9,8	8,5	8,6	8,9
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)/gns. egenkapital	%	9,6	8,6	7,0	5,2	4,8
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	5,9	26,4	28,9	-6,5	0,9
Egenkapitalandel	%	27,5	32,1	35,9	33,6	33,1
Rentedækning	X	7,49	7,51	5,49	2,50	2,13
Bruttoresultat/nettoomsætning	%	75,6	71,1	73,1	73,9	73,2
Salgs- og administrationsomkostninger/nettoomsætning	%	9,8	10,2	10,0	10,1	10,0
Resultat før finansielle poster (EBIT)/nettoomsætning	%	65,8	60,9	63,0	63,7	63,2
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)/nettoomsætning	%	57,8	53,4	51,9	38,7	34,3
Resultat før skat/nettoomsætning	%	45,6	209,8	274,6	-61,9	8,3
Årets resultat/nettoomsætning	%	35,6	163,6	213,9	-48,2	6,6
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	1.579	1.197	3.492	638	776

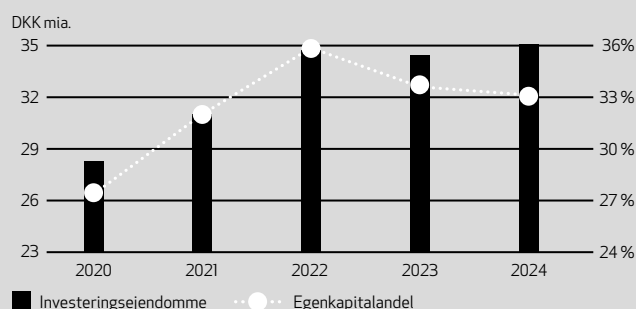
Aktierelaterede nøgletal *		2020	2021	2022	2023	2024
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	248	275	240	229	203
Indre værdi pr. aktie (BV)	DKK	142	182	240	222	221
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,75	1,51	1,00	1,03	0,92
EBIT pr. aktie	DKK	15,1	15,8	17,9	19,8	19,5
EBVAT pr. aktie	DKK	13,2	13,9	14,7	12,0	10,6
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	8,1	42,4	60,6	-15,0	2,0
Price earnings (PE)	X	30,5	6,5	4,0	-15,3	99,8
Pengestrøm pr. aktie (CFPS)	DKK	16,1	12,3	12,2	2,2	10,0
Antal aktier ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	2,4	2,4	3,0	3,0	3,0
Markedsværdi	DKK mio.	13.747	15.244	13.304	12.694	11.253

* Er gjort sammenlignelig med det i april 2020 gennemførte aktiesplit på 1:5
Omsætning og bruttoresultat for 2020-2022 er korrigeret for intern omsætning
Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

EBVAT og EBVAT pr. aktie



Investeringsejendomme og egenkapitalandel



REGNSKABSBERETNING

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) blev DKK 1.080 mio. på baggrund af en omsætning på DKK 1.709 mio. De opnåede resultater ligger inden for de udmeldte forventninger om et resultat før finansielle omkostninger (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7 mia. Over de seneste 5 år er EBIT øget med ca. 30 %.

Bestyrelsen betragter de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Efter negative værdireguleringer af gælden og renteaftaler grundet et faldende renteniveau i de mellemlange renter og en mindre samlet opskrivning af ejendomsporteføljen realiserede Jeudan et resultat før skat på DKK 143 mio.

SEGMENT INVESTERINGSEJENDOMME

Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1.540 mio., svarende til niveauet i 2023. Årlige pristalsreguleringer af leje modsvares blandt andet af en lidt lavere udlejningsprocent og salg af ejendomme udenfor fokusområdet.

Ejendommenes driftsomkostninger udgjorde DKK 317 mio., tillige svarende til niveauet i 2023.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 1.223 mio., svarende til niveauet i 2023. Bruttomarginen fra 2023, der var det højeste niveau de seneste fem år, blev dermed i 2024 fastholdt på 79,4 %.

SEGMENT PROJEKT & SERVICE

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev lidt højere end ventet, og omsætningen udgjorde DKK 745 mio. mod DKK 703 mio. året før, svarende til en vækst på 6 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne fulgte udviklingen i aktivitetsniveauet og udgjorde DKK 659 mio. mod DKK 622 mio. i 2023, tillige svarende til en stigning på 6 %.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 86 mio. mod DKK 81 mio. i 2023. Bruttomarginen blev 11,5 %, svarende til niveauet i 2023 og dermed over det gennemsnitlige niveau de seneste fem år.

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens salgs- og marketingomkostninger udgjorde DKK 21 mio. mod DKK 20 mio. i 2023. Koncernens administrationsomkostninger udgjorde DKK 150 mio. mod DKK 154 mio. i 2023, svarende til et fald på 3 %.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 1.080 mio. mod DKK 1.094 mio. året før, svarende til et fald på 1 %. Over de seneste fem år er EBIT øget 30 %.

EBIT pr. aktie blev DKK 19,5 mod DKK 19,8 for 2023.

Finansielle poster netto

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -493 mio. mod DKK -430 mio. i 2023. Stigningen kan henføres til et stigende renteniveau i de korte renter samt et forøget forretningsomfang. Jeudan har i tredje kvartal udnyttet rentefald i de mellemlange renter og har dels forlænget udløbne renteaftaler, dels øget omfanget af renteaftaler med samlet ca. DKK 3 mia., hvorefter 88 % af Jeudans realkreditfinansiering ultimo 2024 er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 9 år.

Den samlede nettorentebærende gæld udgjorde ultimo december 2024 DKK 21.348 mio. mod DKK 20.872 mio. ultimo december 2023.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 587 mio. mod DKK 664 mio. i 2023.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 10,6 mod DKK 12,0 året før.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 4,8 % mod 5,2 % i 2023. Over de seneste fem år har resultatet udgjort gennemsnitligt 7 % i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

Gevinst/tab ejendomme

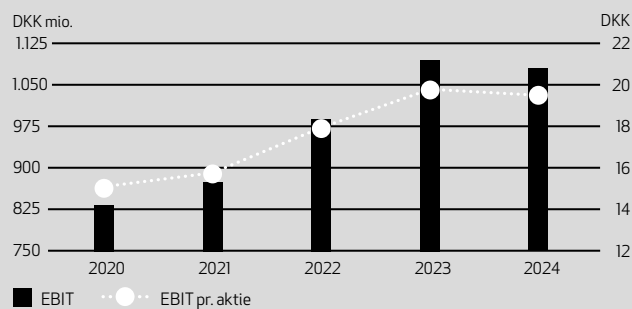
Jeudans ejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Nøgletal segmenter

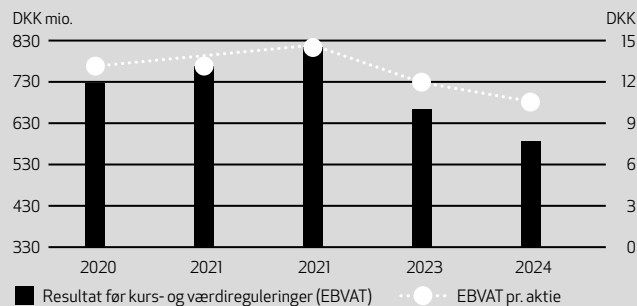
Nøgletal - Investeringsejendomme		2020	2021	2022	2023	2024
Omsætning	DKK mio.	1.215	1.258	1.419	1.540	1.540
Bruttoresultat	DKK mio.	937	967	1.106	1.222	1.223
Bruttomargin	%	77,1	76,8	77,9	79,4	79,4
Udvikling omsætning	%	1,8	3,6	12,7	8,5	0,0
Udvikling bruttoresultat	%	0,4	3,2	14,4	10,5	0,0

Nøgletal - Projekt & Service		2020	2021	2022	2023	2024
Omsætning	DKK mio.	552	773	874	703	745
Bruttoresultat	DKK mio.	52	89	79	81	86
Bruttomargin	%	9,5	11,5	9,0	11,5	11,5
Udvikling omsætning	%	-0,2	40,1	13,1	-19,6	5,9
Udvikling bruttoresultat	%	24,0	69,5	-11,0	2,5	6,2

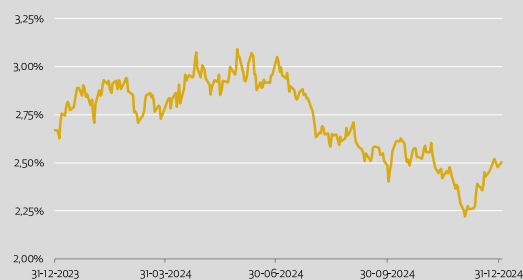
EBIT



EBVAT



10-årig swaprente



Jeudan foretager måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Jeudan p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelse af Jeudans ejendomsportefølje. Værdiansættelsesmodellen er beskrevet i note 1.

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 104 mio. (2023: DKK -798 mio.), svarende til 0,3 % af den bogførte værdi af ejendommene.

Velbeliggende ejendomme i Indre by betragtes generelt – også i en periode med økonomisk usikkerhed – fortsat som en god investering. Markedsudviklingen og aktuelle afkastkrav baseret på gennemførte transaktioner er således svært tilgængeligt. Markedsindikationer fra flere større erhvervsmæglere i København samt øvrige markedstendenser tyder på et generelt stabilt afkastniveau.

Jeudans konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af Koncernens ejendomme samt markedsudviklingen har medført forbedringer i ejendommenes nettoresultater m.m., der har medført positive værdireguleringer på DKK 661 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 70 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 13 ejendomme har samlet medført en negativ værdiregulering på DKK 318 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK -239 mio. De samlede reservationer udgør ultimo 2024 ca. DKK 2,6 mia. mod ca. DKK 2,8 mia. ultimo 2023.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2024 har herefter en bogført værdi på DKK 34,9 mia. (2023: DKK 34,1 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,4 % p.a. (2023: 4,4 % p.a.), svarende til DKK 35.738 pr. m² (2023: DKK 34.834 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.809 pr. m² (2023: DKK 1.754 pr. m²).

I årsrapportens afsnit om risikofaktorer er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter og lejeniveauer.

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der alene anvendes til reduktion af renterisiko på gæld, måles til dagsværdi. Ændringer i denne indregnes i resultatopgørelsen. Jeudan overgår 1. januar 2025 til hedge accounting, dvs. pengestrømsikring, hvor indregning af urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser sker direkte på egenkapitalen. Omsætning, resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), totalindkomst og egenkapital vil være uændret. Hedge accounting reguleres i IFRS 9 og vil blive præsenteret i detaljer i forbindelse med offentliggørelse af delårsrapport for 1. kvartal 2025.

Jeudans ejendomsinvesteringer er langsigtede og finansieres derfor med langfristede lån med fast rente i en længere periode.

Renterisikoen på variabelt forrentede lån er afdækket ved renteaftaler med forskellige løbetider, der sikrer en hensigtsmæssig risikospredning hen over rentekurven. Den gennemsnitlige løbetid for disse renteaftaler udgør ca. 9 år.

Et stigende renteniveau i de mellemlange renter frem til juli 2024 blev afløst af et fald i andet halvår på ca. 50 basispunkter. Dette medførte i 2024 en negativ dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 543 mio. (2023: tab DKK 920 mio.).

Jeudan har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån m.m. på DKK 5 mio. (2023: DKK 9 mio.), hvorefter det samlede tab på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 548 mio. (2023: tab DKK 929 mio.). De akkumulerede værdireguleringer af gælden i en 5-årig periode fra 2020 til 2024 udgør en gevinst på ca. DKK 1,5 mia.

Årets resultat

Resultat før skat udgjorde herefter DKK 143 mio. mod DKK -1.063 mio. i 2023, og årets resultat og totalindkomst blev DKK 113 mio. mod DKK -828 mio. i 2023. Årets resultat set over en 5-årig periode fra 2020 til 2024 udgør i alt godt DKK 5,4 mia.

Overgangen til hedge accounting pr. 1. januar 2025 ville i 2024 have bevirket, at resultat før skat estimeret ville være DKK 679 mio. mod DKK 143 mio. Totalindkomsten og egenkapitalen ville være uændret.

Aktiver

Ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 35.350 mio. pr. 31. december 2024 mod DKK 34.526 mio. ultimo 2023. Stigningen kan primært henføres til forbedringer af ejendomme med godt DKK 600 mio., køb af Rosenborggade 15-17 for ca. DKK 200 mio. og årets værdireguleringer, der delvist modsvares af salg af Egelundsvej 1, Albertslund og Fuglebækvej 2, Kastrup for samlet DKK 53 mio.

Finansielle aktiver udgjorde DKK 977 mio. mod DKK 1.372 mio. ultimo 2023. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-peginstitutter.

Egenkapital

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 12.259 mio. ultimo 2024 mod DKK 12.312 mio. ultimo 2023. Ændringen kan henføres til årets resultat, udbetalt udbytte for regnskabsåret 2023 med DKK 166 mio. samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 33,1% ultimo 2024 mod 33,6% ultimo 2023.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23.376 mio. ultimo 2024 mod DKK 23.134 mio. ultimo 2023. Stigningen kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen. De finansielle gældsforpligtelser andrager DKK 21,3 mia. mod DKK 20,9 mia. ultimo 2023.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.399 mio. ultimo 2024 mod DKK 1.148 mio. ultimo 2023. Udviklingen kan primært henføres til stigning i markedsværdierne på Jeudans renteaftækningsportefølje.

PENGESTRØMME

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 629 mio. (2023: DKK 120 mio.). 2023 var påvirket af betalt selskabsskat for 2022 på DKK 551 mio. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 554 mio. (2023: DKK 124 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der primært kan henføres til igangværende projekter og forbedringer af ejendomme samt køb af ejendomme, udgjorde DKK -756 mio. (2023: DKK -570 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 250 mio. (2023: DKK 460). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme og træk på driftskreditter. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 48 mio. (2023: DKK 14 mio.).

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.165 mio. pr. 31. december 2024 (ultimo 2023: DKK 1.480 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på ca. DKK 485 mio.

LEDELSESBERETNING 4. KVARTAL 2024

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2024 DKK 437 mio. mod DKK 428 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over et højere aktivitetsniveau i segment Projekt & Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 263 mio. mod DKK 269 mio. Udviklingen kan primært henføres til lidt højere driftsomkostninger i segment Investeringsejendomme.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde, som følge af de stigende renteomkostninger, DKK 140 mio. mod DKK 151 mio.

Gevinst/tab ejendomme blev, som følge af opskrivning af ejendomsværdierne, DKK 348 mio. mod DKK -266 mio.

Et svagt faldende renteniveau i de mellemlange renter medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 40 mio. mod en negativ regulering på DKK 999 mio.

Resultat før skat blev DKK 449 mio. mod DKK -1.114 mio.

MODERSELSKABET

De generelle kommentarer, der er givet for Koncernen, er også dækkende for Selskabet, bortset fra "Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber", der udgjorde DKK -5 mio. (2023: DKK -71 mio.).

Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens eller tilgodehavendets genindvindingsværdi, nedskrives den til denne lavere værdi.

Jeudan III A/S har i 2024 realiseret et underskud på DKK 6 mio., hvorved genindvindingsværdien er reduceret. Herudover har Jeudan XII ApS i 2024 realiseret et overskud på DKK 1 mio., hvorved genindvindingsværdien er forøget og tidligere nedskrivninger er reduceret.

Som konsekvens heraf er kapitalandele i Jeudan III A/S og Jeudan XII ApS reguleret med i alt DKK -5 mio. i 2024.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgjorde DKK 6.746 mio. (2023: DKK 6.987 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2024

Jeudan har med virkning pr. 1. januar 2025 købt kontorejendommen Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, for DKK 126 mio.

Herudover er der ikke siden udgangen af 2024 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

FORVENTNINGER 2025

Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede ejendomme i København og på Frederiksberg med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en gennemsnitlig løbetid på mere end 7,5 år, hvorved ændringer i den korte rente alene påvirker 10-30 % af de finansielle gældsforpligtelser og dermed resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Primo 2025 er renten på ca. 88 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaf-taler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 9 år.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

De beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af leje- og serviceindtægterne, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt inflations- og renteutviklingen. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.



RISIKOFAKTORER

Jeudan arbejder målrettet med at identificere og håndtere de væsentligste risici knyttet til Jeudans aktiviteter. De væsentligste risici knytter sig til nedenstående overordnede kategorier, som gennemgås mere detaljeret på de efterfølgende sider.

- Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme
- Finansielle risikofaktorer
 - Rente- og kursrisiko
 - Likviditetsrisiko
 - Kreditrisiko
- Påvirkning af ejendommenes driftsresultater
 - Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
 - Udlejningsprocenten
 - Kundernes betalingsevne
 - Regulering af lejeindtægter
 - Omkostninger til drift og vedligeholdelse
- Køb af ejendomme
- Salg af ejendomme
- Regulatoriske forhold
- Serviceydelser
- IT-risici og cyberkriminalitet
- Klimapåvirkninger
- ESG

Herudover er der en række risikofaktorer, der er oplyst nedenfor, som Jeudan vurderer mindre væsentlige. Disse gennemgås derfor ikke yderligere.

- Øvrige risikoforhold
 - Regnskabsmæssige skøn – udover ovennævnte gennemgåede regnskabsmæssige skøn
 - Forsikring
 - Medarbejdere
 - Jura
 - Retstvister

I løbet af et regnskabsår behandler bestyrelsens revisions- og risikoudvalg væsentlige risikoområder for Jeudan på grundlag af redegørelser og analyser fra direktionen, jfr. afsnittet "Risikostyring" under Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse. Behandlingen forløber efter en fastlagt plan med henblik på, at relevante risikoområder bliver gennemgået og drøftet på et revisions- og risikoudvalgs møde mindst én gang om året

med en efterfølgende behandling på det kommende bestyrelsesmøde.

Jeudan har tillige nedsat en intern risikokomité, der identificerer, beskriver og kategoriserer risiko- og trusselscenarier, der kan påvirke Jeudans omdømme og/eller økonomi i væsentligt omfang. Den interne risikokomité udarbejder en gang årligt en intern risikorapport om de væsentligste risiko- og trusselsscenarier, der behandles i revisions- og risikoudvalget samt efterfølgende fremlægges for bestyrelsen.

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

I henhold til regnskabsvejledning IAS 40 værdiansætter Jeudan regnskabsmæssigt ejendomme til aktuel dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for de enkelte ejendomme blandt andet ud fra følgende forhold;

- udviklingen i markedsforholdene (udbud/efterspørgsel) for den pågældende ejendomstype i det pågældende område
- erfaringer med egne køb og salg i løbet af året samt kendte transaktioner på ejendomsmarkedet
- Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark.
- løbende dialog med de større ejendomsmæglervirksomheder i København
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.
- udviklingen i samfundsøkonomien, herunder beskæftigelsen og renteudviklingen
- samfundsudviklingen som f.eks. udviklingen i hjemmearbejde eller lignende.

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav viser effekten på ejendommenes bogførte værdi, egenkapitalen, indre værdi pr. aktie og bogført værdi pr. m² ved ændring i

Ejendomsporteføljen - ændringer af afkastprocent

	Vægtet afkastprocent	Ændring dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi pr. m ² (DKK)	Egenkapital (DKK mio.)	Indre værdi pr. aktie (DKK)	Egenkapitalandel
Årsregnskab							
Investeringsejendomme			34.712				
Domicilejendom			202				
Igangværende projekter investeringsejendomme			436				
I alt	4,40 %		35.350	36.185	12.259	221	33,1 %
Afkastprocent stiger:							
Stiger med 0,25%-point	4,65 %	-1.818	33.532	34.324	10.841	196	30,8 %
Stiger med 0,50%-point	4,90 %	-3.450	31.900	32.653	9.568	173	28,5 %
Stiger med 0,75%-point	5,15 %	-4.924	30.426	31.144	8.418	152	26,2 %
Stiger med 1,00%-point	5,40 %	-6.262	29.089	29.775	7.375	133	24,0 %
Afkastprocent falder:							
Falder med 0,25%-point	4,15 %	2.037	37.387	38.270	13.848	250	35,4 %
Falder med 0,50%-point	3,90 %	4.335	39.685	40.622	15.641	282	37,8 %
Falder med 0,75%-point	3,65 %	6.948	42.298	43.297	17.679	319	40,2 %
Falder med 1,00%-point	3,40 %	9.945	45.295	46.364	20.016	361	42,6 %

afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25 %-point. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes bogførte værdi falde med DKK 3.450 mio. (2023: DKK 3.539 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i bogført værdi på DKK 4.335 mio. (2023: DKK 4.171 mio.).

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i en ejendomsvirksomhed, der afhængig af den valgte kapitalstruktur vil have en betydelig rentebærende gæld.

Jeudans finansielle risikostyring forestås centralt og i henhold til en af bestyrelsen vedtaget politik og instruks, der fastsætter retningslinjer og rammer for Jeudans finansielle transaktioner og dispositioner. Risikoprofilen betyder, at renterisikoen, herunder påvirkningen på Jeudans cash flow, er relativ lav.

Jeudan anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning. Det er Jeudans vurdering, at realkreditlån er den mest attraktive finansiering for Jeudan. Realkreditlån har blandt andet et tilsagn svarende til lånets løbetid, hvilket betyder, at långiver som udgangspunkt kun kan opsige lånet i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser.

Jeudan anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, da lånene kan opsiges af långiver med kort varsel.

Det kan ikke udelukkes, at långiverne i forbindelse med fald i værdien af de finansierede ejendomme, rentestigninger, uro på de finansielle markeder, nye krav fra EU/Basel eller en vanskelig situation for långiver vil kræve, at Jeudan helt eller delvist indfrier anlægslån eller driftskreditter, eller ikke vil tilbyde lånefinansiering til Jeudan på tilfredsstillende vilkår. Jeudans långivere kan ændre på betingelser knyttet til Jeudans fremmedkapital i en sådan grad, at det vil tvinge Jeudan til at realisere dele af ejendomsporteføljen på tidspunkter, der ikke er attraktive for Jeudan. En sådan risiko i Jeudan vurderes at være meget lav.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 20-30 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler i op til 20 år.
- Anlægslån optages med en løbetid på 3-10 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Driftskreditter forrentes med variabel rente plus et tillæg.

Kapitalstruktur

	DKK mio.	Procent
Egenkapital	12.259	33 %
Realkreditlån	20.542	56 %
Finansieringsinstitutter	883	2 %
Udskudt skat	2.667	7 %
Øvrige forpligtelser	684	2 %
I alt	37.035	100 %

96 % af Jeudans passivside kan henføres til egenkapital, realkreditlån med 20-30-årige løbetider samt udskudt skat. Dette er efter Jeudans vurdering en hensigtsmæssig kombination henset til aktivsiden, hvor investeringsejendomme med lang tidshorisont udgør ca. DKK 35 mia., svarende til 95 % af aktivsiden.

Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på driftsresultatet. Det er muligt at sikre den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginale, ikke kan sikres.

Sikres renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler, opstår der en kursrisiko der, afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en betydelig risiko. Kursrisikoen måles ved rentefølsomheden pr. basispunkt, hvor dette nøgletal udtrykker ændringen i markedsværdien af renteaftalerne ved et rentefald på 0,01 %-point (1 basispunkt), svarende til det urealiserede kurstab, der vil opstå, hvis markedrenten falder med 0,01 %-point.

Som beskrevet ovenfor agerer rente- og kursrisikoen modsat hinanden, hvor afdækning af renterisikoen får kursrisikoen til at stige og omvendt.

Ved indgåelse af renteaftaler på op til 20 år spredes disse hen over rentekurven, så risikoen ved et unaturligt udsving på en del af rentekurven reduceres.

- Der tilstræbes en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser ekskl. likvide beholdninger, træk på driftskreditter og kursregulering.
- Ved et rentefald på 100 basispunkter må kurstabet efter skat maksimalt påvirke Koncernens egenkapital negativt med 15 %. Pr. 31. december 2024 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 1,8 mia.

Den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne er således tilnærmelsesvis givet, hvorfor det alene er løbetiden på renteaftalerne, der kan justeres for at opfylde loftet om den maksimale påvirkning af egenkapitalen ved et rentefald på 100 basispunkter.

Jeudan anvender en afdækningsmodel, hvor renteaftalerne som udgangspunkt placeres i lige store puljer med et interval på 2,5 år og med en løbetid fra 2,5 år og op til 20 år. Dette afhænger dog af aktuelle markedsforhold, herunder prisen for de relevante renteaftaler inkl. tillæg, som kan variere på forskellige punkter på rentekurven. Når første pulje på 2,5 år udløber, tegnes som udgangspunkt nye renteaftaler på op til 20 år, hvorefter renteafdækningen er reetableret. For at sikre en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år tages der hensyn til dette ved indgåelse af nye renteaftaler. Pr. 31. december 2024 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 9 år.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 14 mio. ved udgangen af 2024 (2023: DKK 12,6 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 1.100 mio. efter skat og ca. 8,9 % af Koncernens egenkapital, hvilket er inden for det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Stigende renter kan påvirke ejendomsporteføljens værdi negativt, da afkastkravet kan stige. Modsatrettet kan stigende renter påvirke ejendomsværdierne positivt, idet rentestigninger sandsynligvis vil ske på baggrund af stigende inflation, hvilket vil medføre højere indeksreguleringer og dermed højere lejereguleringer. Dertil kommer positive kursreguleringer fra renteaftalerne.

På næste side er Koncernens aktuelle afdækningsprocent samt rente- og kursrisiko beskrevet med udgangspunkt i Koncernens eksisterende renteaftaler. Ved udgangen af 2024 udgør afdækningsprocenten 88. Det reelle fremtidige forløb vil dog blive anderledes, jf. den tidligere beskrevne afdækningsmodel, idet renteaftaler ved udløb som udgangspunkt vil blive erstattet af nye renteaftaler.

Den efterfølgende tabel viser rente- og kursrisiko for de eksisterende renteaftaler ved et rentefald på 0,25 %-point og en rentestigning på henholdsvis 0,50, 1,00, 1,50, og 2,00 %-point. Det er forudsat, at rentefaldet og rentestigningerne indtræffer 1. januar 2025.

Tabellen viser den isolerede effekt af rentefald/rentestigning for resultatopgørelse, cash flow og egenkapital. En rentestigning på for eksempel 2,00 %-point relateret til stigende inflation vil have en negativ påvirkning af finansielle omkostninger og cash flow. Omvendt vil lejeindtægterne stige, da hovedparten af Jeudans lejekontrakter reguleres med udviklingen i nettoprisindekset.

En rentestigning på 2 %-point vil isoleret set påvirke Jeudans egenkapital positivt med DKK 2.060 mio. efter skat i 2025. I årene 2026 til og med 2029 vil der blive en negativ påvirkning årligt med ca. DKK 263-467 mio. sammensat af stigende finan-

sielle omkostninger (DKK 96-161 mio. før skat) og tilbageførsel af urealiserede kursgevinster på Jeudans renteaftaler (DKK 190-505 mio. før skat) i takt med at restløbetiden forkortes.

Likvidetsrisiko

Jeudans likvidetsrisiko består i ikke at kunne afvikle løbende betalinger samt i ikke at kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til finansiering af Jeudans drift og udvikling. En sådan situation kan opstå som følge af svigtende betalinger fra Jeudans kunder, stor tomgang eller uforudsete omkostninger.

Realkreditlån kan kun opsiges af långiver i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser. Jeudans anlægslån og driftskreditter kan af långiver opsiges med kort varsel. Risikoen herfor begrænses imidlertid af en løbende dialog mellem Jeudan og långiverne samt af Jeudans kreditværdighed. Ved udgangen af 2024 har Jeudan ingen anlægslån.

Jeudan anvender i størst muligt omfang lån med mulighed for en indledende afdragsfri periode.

Realkreditinstitutterne skal årligt udarbejde såkaldte Loan To Value (LTV) vurderinger, hvor de skal stille yderligere sikkerhed for de særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) ved faldende ejendomspriser, hvilket kan betyde, at Jeudan ved faldende ejendomspriser i visse tilfælde skal nedbringe lån, så LTV-grænserne atter overholdes.

Jeudans finansieringsaftaler indeholder ikke covenants-forbehold men alene sædvanlige misligholdelsesbestemmelser i realkreditpantebreve (standard misligholdelsesbestemmelser) samt årlige standard LTV-opgørelser, hvor ejendoms-vurderinger gennemført af henholdsvis långiver og låntager sammenlignes. I Jeudans renteaftaler med løbetider længere end 5 år har parterne typisk en opsigelsesadgang efter 10 år og herefter hvert 5. år. Bliver renteaftalen ikke opsagt i den anførte opsigelsesperiode, fortsætter renteaftalen automatisk. Jeudans likviditet kan blive reduceret i takt med, at finansieringsinstitutterne stiller krav om sikkerhedsstillelse i forhold til udviklingen i markedsværdierne af renteaftalerne. Derfor arbejder Jeudan aktivt med aftaler, som i størst muligt omfang sikrer et solidt likviditetsberedskab.

Driftskreditterne vil altid have det højeste træk ved udgangen af et kvartal efter betaling af terminer på de finansielle gældsforpligtelser. Få dage efter kvartalets udløb nedbringes trækket væsentligt, da lejeindbetalinger for næste kvartal indgår.

Afdækningsprocent for perioden 2024 til 2029

DKK mio.	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Finansielle gældsforpligtelser*	20.930	20.709	20.444	20.238	20.042	19.843
heraf med fast rente	18.477	17.855	14.574	14.008	13.421	11.856
Afdækningsprocent	88 %	86 %	71 %	69 %	67 %	60 %

*Finansielle gældsforpligtelser ekskl. kursreguleringer og træk på driftskreditter

Rente- og kursrisiko for eksisterende renteaftaler

DKK mio.	2025	2026	2027	2028	2029
RENTEFALD PÅ 0,25 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	8	12	17	18	20
Ændring kursregulering	-381	40	36	31	30
Skat	82	-11	-12	-11	-11
Egenkapitaleffekt	-291	41	41	38	39
Ændring cash flow pr. år	8	10	14	14	16
Ændring cash flow akkumuleret	8	18	32	46	62
Ændring egenkapital akkumuleret	-291	-250	-209	-171	-132
RENTESTIGNING PÅ 0,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-16	-23	-34	-36	-40
Ændring kursregulering	732	-75	-68	-58	-56
Skat	-158	22	22	21	21
Egenkapitaleffekt	558	-76	-80	-73	-75
Ændring cash flow pr. år	-16	-19	-29	-29	-32
Ændring cash flow akkumuleret	-16	-35	-64	-93	-125
Ændring egenkapital akkumuleret	558	482	402	329	254
RENTESTIGNING PÅ 1,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-31	-47	-68	-71	-80
Ændring kursregulering	1.424	-144	-130	-111	-108
Skat	-306	42	44	40	41
Egenkapitaleffekt	1.087	-149	-154	-142	-147
Ændring cash flow pr. år	-31	-40	-58	-56	-64
Ændring cash flow akkumuleret	-31	-71	-129	-185	-249
Ændring egenkapital akkumuleret	1.087	938	784	642	495
RENTESTIGNING PÅ 1,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-47	-70	-101	-107	-120
Ændring kursregulering	2.081	-208	-188	-160	-156
Skat	-447	61	64	59	61
Egenkapitaleffekt	1.587	-217	-225	-208	-215
Ændring cash flow pr. år	-47	-60	-86	-85	-96
Ændring cash flow akkumuleret	-47	-107	-193	-278	-374
Ændring egenkapital akkumuleret	1.587	1.370	1.145	937	722
RENTESTIGNING PÅ 2,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-63	-94	-135	-143	-161
Ændring kursregulering	2.704	-505	-232	-194	-190
Skat	-581	132	81	74	77
Egenkapitaleffekt	2.060	-467	-286	-263	-274
Ændring cash flow pr. år	-63	-80	-114	-113	-130
Ændring cash flow akkumuleret	-63	-143	-257	-370	-500
Ændring egenkapital akkumuleret	2.060	1.593	1.307	1.044	770

Kreditrisiko

Kreditrisikoen i forbindelse med likvide midler, pengemærkedsindsbud samt finansielle instrumenter søges løbende minimeret ved udelukkende at samarbejde med danske SIFI-institutter med høj kreditværdighed

PÅVIRKNING AF EJENDOMMENES DRIFTSRESULTATER

De enkelte ejendomes løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i:

- samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
- udlejningsprocenten
- kundernes betalingsevne
- regulering af lejeindtægter
- omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Jeudans økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom, og Jeudan udarbejder detaljerede budgetter på månedsbasis for hver enkelt ejendom.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Ved en samfundsøkonomisk afmatning er der risiko for, at en svækkelse af ejendomsmarkedet kan påvirke Jeudan negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde, at lejemål opsiges som følge af manglende likviditet hos kunden, og efterspørgslen efter lejemål generelt aftager, og at Jeudan derfor kan opleve faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at Jeudans kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende værdi af Jeudans ejendomme.

Udlejningsprocenten

Det er Jeudans strategi primært at erhverve ejendomme i det centrale København og på Frederiksberg, der grundet den attraktive beliggenhed og kvalitet er med til at sikre en høj udlejningsprocent og tilfredsstillende lejeindtægter. Der er dog ikke sikkerhed for, at en beliggenhed, der i dag vurderes som attraktiv af eksisterende og potentielle kunder, også vil blive vurderet som attraktiv i fremtiden, hvilket kan medføre risiko for nedgang i udlejningsprocenten for Jeudans ejendomme.

Ved en kundes fraflytning af et lejemål eller ved Jeudans erhvervelse af ejendomme indeholdende ledige lejemål kan der desuden være usikkerhed om, hvorvidt det ledige lejemål kan genudlejes og i så fald til hvilken leje (genudlejningsrisiko).

Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lej niveau m.v. tillige påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet. Genudlejningsrisikoen kan påvirke udlejningsprocenten for Jeudans ejendomme.

For eksempel vil et fald i udlejningsprocenten på 5 %-point medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 88 mio. (2023: DKK 86 mio.). Jeudan vil i 2025 isoleret set kunne tåle en tomgang i ejendomsporteføljen på 35-40 %, før resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) bliver negativt. Figuren med tomgangsleje på næste side belyser, hvorledes en eventuel forøgelse af tomgangsprocenten vil påvirke lejeindtægterne i Jeudan (opgjort pr. 31. december 2024).

Efter en svag start i 2024 har interessen fra såvel nye som eksisterende kunder medført en høj fremvisningsaktivitet. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har vist sig gavnlige. Jeudan kan fortsat konstatere, at et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og ikke mindst fleksible kontrakter uden binding er højt på kundernes ønskelister. Jeudan har i andet halvår 2024 indgået og genforhandlet flere, større lejekontrakter med indflytning i løbet af 2025.

Der er i 2024 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 175 mio. fordelt på ca. 83.000 m² (2023: DKK 168 mio.).

Opsigelser svarede til en årsleje på DKK 156 mio. (2023: DKK 161 mio.).

Nettoudlejningen blev dermed positiv med DKK 19 mio. (2023: DKK 7 mio.).

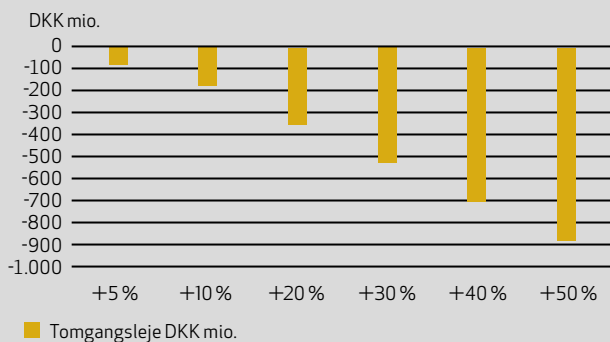
Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København og på Frederiksberg, hvor mere end 95 % af ejendomsporteføljen målt på værdi er beliggende, udgjorde ved årets udgang 95,9 (2023: 97,1). For Jeudans portefølje som helhed ekskl. udviklingsejendomme var udlejningsprocenten ved årets udgang 95,3 (2023: 96,6).

Kundernes betalingsevne

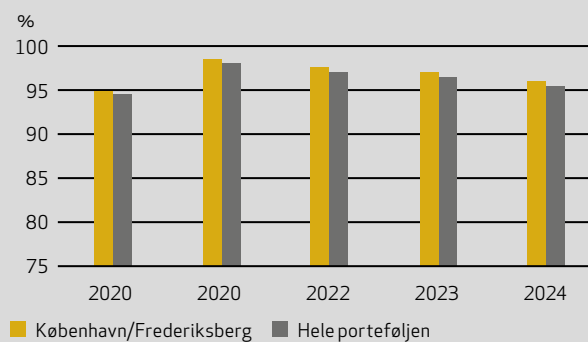
Jeudan lægger vægt på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Jeudan at afdække kundernes betalingsevne, i det omfang det er relevant. Jeudan stiller ved indgåelse af lejekontrakter som udgangspunkt krav om depositum og forudbetalt leje. Det kan dog ikke udelukkes, at nogle af Jeudans kunder i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser overfor Jeudan. Dette kan, i det omfang deposita og forudbetalt leje ikke dækker, medføre reducerede lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytninger samt eventuelle ekstraomkostninger i forbindelse med eksempelvis istandsættelse og indretning til nye kunder.

I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4,5 mio. pr. år, svarende til 0,3 % af omsætningen i 2024.

Tomgangsleje ved forøget tomgangsprocent



Jeudans udlejningsprocent



Ejendomsporteføljen - ændring af leje pr. 31. december 2024

	Årslejen ændres med (DKK mio.)	Ændring dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi pr. m ² (DKK)	Egenkapital (DKK mio.)	Indre værdi pr. aktie (DKK)	Egenkapitalandel
Årsregnskab							
Investeringsejendomme			34.712				
Domicilejendom			202				
Igangværende projekter investeringsejendomme			436				
I alt			35.350	36.185	12.259	221	33,1 %
Lejen pr. m² stiger:							
Lejen pr. m ² stiger med DKK 20	20	442	35.792	36.637	12.604	227	33,6 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 30	29	663	36.013	36.863	12.776	230	33,9 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 40	39	884	36.234	37.089	12.949	234	34,1 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 50	49	1.104	36.455	37.315	13.121	237	34,4 %
Lejen pr. m² falder:							
Lejen pr. m ² falder med DKK 20	-20	-442	34.909	35.733	11.915	215	32,6 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 30	-29	-663	34.688	35.506	11.742	212	32,3 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 40	-39	-884	34.467	35.280	11.570	209	32,0 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 50	-49	-1.104	34.246	35.054	11.398	206	31,7 %

Regulering af lejeindtægter

I samtlige af Jeudans lejeforhold er der indgået en lejekontrakt mellem kunden og Jeudan. Erhvervslejeindtægter udgør ca. 90 % af Jeudans samlede lejeindtægter, og Jeudans erhvervslejekontrakter indeholder typisk bestemmelser om (i) regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (evt. med en bestemmelse om en mindste og/eller højeste reguleringssats), (ii) regulering af lejen med ændringen i visse driftsomkostninger, for eksempel skatter og afgifter og (iii) regulering af lejen grundet forbedringer af lejemålet finansieret af Jeudan.

Regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset er negativt påvirket i 2022 til 2024 som følge af regeringens indgreb, hvor stigningen i visse boliglejekontrakter er blevet maksimeret til 4 %, hvilket i perioder med høj inflation har haft en negativ indflydelse på lejeindtægterne. Jeudans andel af berørte lejemål er meget begrænset.

Herudover er der enkelte lejemål, der har en omsætningsbestemt leje. Dette indebærer, at lejen årligt reguleres i overensstemmelse med kundens omsætning året før, og en væsentlig nedgang i omsætningen kan have en negativ indflydelse på lejeindtægten. Lejemål med omsætningsbestemt leje udgør dog en meget beskeden andel af Jeudans samlede lejemål, og lejekontrakterne indeholder i overvejende grad bestemmelser om en fastsat minimumsleje.

Erhvervslejeloven indeholder bestemmelser, hvor lejen kan reguleres, hvis den enten overstiger eller er mindre end markedslejen for det pågældende lejemål. Parterne kan dog aftale, at bestemmelsen ikke kan bringes i anvendelse i en vis årrække. Hvis parterne ikke kan blive enige om regulering af lejen efter disse bestemmelser, kan forholdet indbringes for domstolene.

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser med juridisk grundlag ikke gennemføres ud fra forretningsmæssige hensyn. Jeudan vil som udlejer tilstræbe ikke at gennemføre lejeforhøjelser, der vil medføre forøget tomgang. Jeudan vil dog løbende tilstræbe, at lejen svarer til markedslejen for de enkelte lejemål.

I tabellen er vist, hvorledes en generel ændring i den gennemsnitlige årlige leje i ejendomsporteføljen vil påvirke bogført værdi, bogført værdi pr. m², egenkapitalen samt indre værdi pr. aktie. En gennemsnitlig reduktion på DKK 30 pr. m² vil medføre en reduktion i ejendommenes værdi på DKK 663 mio. (2023: DKK 792 mio.).

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

Afholdte omkostninger til drift og vedligeholdelse kan afvige i forhold til det budgetterede.

Jeudan gennemgår alle driftsomkostningsposter minimum kvartalsvist og udvalgte omkostningsposter månedsvist. I tilfælde af budgetafvigelser kan korrigerende handlingsplaner iværksættes.

Der er udarbejdet instrukser for bevillingsfuldmægter for afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger med henblik på at større vedligeholdelsesarbejder kun igangsættes i overensstemmelse med budget- og likviditetsplanerne. Der gennemføres budgetopfølgning på den enkelte ejendoms vedligeholdelsesomkostninger hver måned, og eventuelle korrigerende handlingsplaner igangsættes straks.

For hver ejendom foreligger normalt en vedligeholdelsesplan som et led i ejendommens samlede handlingsplan. Vedligeholdelsesplanen beskriver de forventede vedligeholdelsesomkostninger inden for en kort årrække.

KØB AF EJENDOMME

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme, herunder ved erhvervelse af selskaber, der ejer ejendomme, er der en risiko for, at ejendommene har uforudsete fejl og mangler, eller at andre forhold vedrørende de tilkøbte ejendomme eller selskaber kan medføre tab eller omkostninger for Jeudan. Dette kan reducere den forventede resultateffekt af ejendomsinvesteringerne og ejendommenes værdi.

Det er Jeudans politik at foretage relevante undersøgelser og vurderinger ("due diligence") i forbindelse med køb af ejendomme, så risikoen for uventede tab eller omkostninger, herunder vedrørende fejl og mangler ved ejendommene, reduceres mest muligt. Dette gælder også ved køb af porteføljer af ejendomme og selskaber der ejer ejendomme. Undersøgelserne og vurderingerne omfatter juridiske, økonomiske, byggetekniske og imagemæssige forhold vedrørende hver enkelt ejendom, kunder, sælger og eventuelle selskaber. Jeudan anvender ekstern assistance til juridiske, økonomiske og byggetekniske forhold i de situationer, hvor Jeudan skønner dette hensigtsmæssigt. Derudover søger Jeudan i aftalerne om køb af ejendomme eller selskaber, der ejer ejendomme, at opnå en række indeståelser/garantier fra sælgers side, herunder blandt andet leje Garantier til dækning af eventuel tomgang i en aftalt periode. Dette medvirker dels til at få afklaret eventuelle mangler før aftalens indgåelse, dels til at Jeudan kan søge at drage sælger til ansvar, hvis der efter handlens indgåelse konstateres mangler ved ejendommene eller andre brud på indeståelser/garantier.

Det er Jeudans strategi at fortsætte væksten i såvel aktivitetsomfang som indtjening. Dette vil medføre yderligere køb af ejendomme. Muligheden for at købe ejendomme i fremtiden på vilkår og betingelser, der er tilfredsstillende for Jeudan, kan være begrænset eller helt ophører i kortere eller længere perioder. I så fald vil Jeudan afstå fra køb af de pågældende ejendomme, hvilket kan medføre, at Jeudans langsigtede strategiske mål ikke kan opnås.

SALG AF EJENDOMME

Jeudans investeringsstrategi er at være langsigtet investor med drift af ejendommene for øje, og Jeudans fokusområde er København og Frederiksberg. Ikke desto mindre kan der opstå situationer, hvor Jeudan beslutter at afhænde en eller flere

ejendomme, primært uden for København og Frederiksberg, da disse er beliggende uden for Jeudans fokusområde.

Salgsprisen for ejendomme ved et eventuelt fremtidigt salg er forbundet med usikkerhed, da salgsprisen afhænger af en lang række forhold, herunder ejendommens lejeindtægter og omkostninger, sammensætningen af kunder, ejendommens beliggenhed og stand, det generelle renteniveau og markedsforskeligheder i øvrigt på salgstidspunktet samt køberens afkastkrav.

REGULATORISKE FORHOLD

Fremtidige juridiske, skattemæssige eller lovgivningsmæssige ændringer, som gør køb, salg og drift af ejendomme vanskeligere og/eller mere omkostningstunge, kan påvirke Jeudans investeringer i ejendomme og/eller eksisterende ejendommers driftsresultater.

Dette kan være forhøjelse af skatter og afgifter, begrænsninger af rentefradragsretten eller ændring af ejendomsvurderingssystemet. Endvidere kan ændringer i lejelovgivningen, der pålægger udlejer større byrder eller begrænsninger eller tildeler lejer større rettigheder, have en indvirkning på Jeudans investeringer i ejendomme og/eller eksisterende ejendommers driftsresultater, ligesom indførelse af sektorspecifikke kapitalbuffer kan påvirke prissætningen på realkredit- og anlægs lån.

Fremsættes lovforslag i Folketinget, som f.eks. ejendomsbeskatning, der forventes at reducere Jeudans resultat og/eller påvirke Jeudans finansielle stilling negativt, involverer Jeudan sig i den politiske proces via DI Ejendom under Jeudans brancheorganisation Dansk Industri og Jeudans økonomiske og juridiske rådgivere med henblik på at begrænse den negative påvirkning.

SERVICEYDELSER

Omsætningen eller indtjeningen i Projekt & Service kan falde for eksempel grundet faldende efterspørgsel. Størstedelen af omsætningen er relateret til Jeudans ejendomme og kunderne heri.

En eventuel nedgang i den gennemsnitlige dækningsgrad med 1 %-point vil på basis af omsætningsniveauet for 2024 betyde en reduktion af Jeudans resultat før skat med DKK 7,5 mio. før kompenserende omkostningsreduktioner.

Jeudan gennemgår løbende igangværende sager, ligesom alle større entrepriser efterkalkuleres.

Jeudan anvender i visse tilfælde eksterne udbydere af services, herunder håndværkere og entreprenørselskaber, og er i disse situationer afhængig af, at disse eksterne udbydere af services kan opfylde den indgåede aftale med hensyn til blandt andet leveringstid og kvalitet.

Jeudan gennemfører projektering, entrepriser og servicekontrakter for såvel kunder i Jeudans ejendomme som for kunder i andre ejendomme. Det kan ikke udelukkes, at der i den forbindelse kan begås fejl, og dermed påføres Jeudan et erstatningsansvar.

IT-RISICI OG CYBERKRIMINALITET

En betydelig del af Jeudans drift, processer og arbejdsgange understøttes dagligt af IT-systemer og data. Det er derfor vigtigt for Jeudans forretning, at IT-infrastrukturen har en høj grad af opetid og tilgængelighed året rundt.

IT-risiciene omfatter ustabilitet, utilgængelighed og i værste fald nedbrud af Jeudans IT-systemer, som bl.a. kan forårsages af hændelser såsom eksterne nedbrud på fibernetværket eller strømafbrydelser hos leverandører, tekniske nedbrud i Jeudans IT-infrastruktur såsom Microsoft Azure (cloud), lokalnetværket eller i Jeudans egne datacentre, cyberangreb i form af bl.a. ransomware-angreb (låsning af filer, hvor der kræves løsepenge for at frigive filer) og DDoS-angreb (digitale angreb, så hjemmeside og lignende bliver overbelastet) m.m.

Nedbrud i Jeudans IT-systemer vil i yderste konsekvens kunne medføre mistet produktion, tabt omsætning og omdømmemæssige konsekvenser. Derfor har risikominimering af nedbrud af enhver art en høj prioritet hos Jeudan. Der foretages derfor årlige risikovurderinger af Jeudans kritiske IT-systemer med fokus på bl.a. IT-sikkerhed, digital gæld, intern friktion samt compliance/lovgivning. Der udarbejdes herefter handlingsplaner for de IT-systemer, som vurderes at have en høj grad af risici med henblik på at få disse risici mindsket. Derudover foretages der risikovurderinger af IT-afdelingens processer, arbejdsopgaver, bemanning og kompetencer.

Som et af disse risikominimerende tiltag har Jeudan implementeret backupstrøm og redundante fiberlinjer i hovedsædet som en ekstra sikkerhed, hvis der forekommer eksterne afbrydelser af strøm og fibernetværk.

Driften af den interne IT-infrastruktur efterledes ud fra gældende best-practice principper, hvor der ikke gås på kompromis med stabilitet eller IT-sikkerhed. Derfor driftes samtlige af Jeudans egne servere i professionelle datacentre enten hos egen leverandør eller i Microsoft Azure af egne og eksterne specialister.

IT-sikkerhed er et område, der behandles på øverste strategiske niveau. Jeudan har investeret betydelige ressourcer i at opbygge en robust beskyttelse af IT-infrastrukturen både udefra og indefra.

De fleste IT-sikkerhedskompromitteringer sker igennem virksomheders egne medarbejdere. Som et led i at minimere denne risiko har Jeudan etableret et cyberawareness-program, som administrative medarbejdere har gennemført og nye medarbejdere skal gennemføre, ligesom der minimum fire gange årligt foretages phishingtests blandt medarbejderne for at opretholde opmærksomhed på IT-sikkerhed.

Er uheldet ude, og man som virksomhed rammes af et evt. ransomwareangreb, og vitale data og IT-systemer er utilgængelige, kan backup vise sig at være sidste udvej. Jeudan har derfor udarbejdet en model, som skal tage højde for, at denne backup altid er tilgængelig og brugbar, såfremt behovet måtte opstå.





For at undgå potentielt at skulle genskabe IT-infrastrukturen fra backup, skal der investeres i IT-løsninger, som har til formål at forhindre, at dette opstår. Derfor har Jeudan investeret i flere forskellige IT-sikkerhedssystemer, som proaktivt er i stand til at alarmere, hvis der er opstået en potentiel IT-sikkerheds-hændelse.

IT-kriminelle arbejder kontinuerligt med at finde huller i IT-sikkerheden hos virksomheder 24/7/365. Derfor har Jeudan valgt at indgå samarbejde med en IT-sikkerhedsvirksomhed, som kan reagere både proaktivt og reaktivt og stoppe angreb hurtigt, hvis det lykkes for IT-kriminelle at kompromittere Jeudan.

Jeudan foretager minimum en gang årligt en vurdering af forskellige IT-risikoscenarier, herunder en vurdering af sandsynligheden for, at disse vil opstå, og tager højde herfor i IT-sikkerhedsstrategien.

KLIMAFORANDRINGER

Der er gennem de senere år forekommet vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftige regnskyl, storme m.m.

Pludselige, kraftige regnskyl kan forårsage vand/oversvømmelser i stue- og kælderlejemål, der kan give udfordringer for kunderne med at åbne restaurant- og butiksljemål. Herudover kan det medføre strømafbrydelser og manglende fremkommelighed i gaderne m.m.

Jeudan har udarbejdet en beredskabsplan med klare kommandoveje, hvis en sådan situation skulle opstå. Denne omfatter blandt andet en beredskabscontainer, der indeholder affugtere, vandstøvsugere, varmeblæsere m.m., som kan anvendes hos berørte kunder, da der i disse tilfælde kan opstå ventetid hos skadeserviceselskaber m.m. Herudover kan der i disse tilfælde oprettes et døgnbetjent internt callcenter, som har til formål at kunne betjene Jeudans kunder hurtigt og effektivt.

Ved større renoveringer på ejendomme tænkes skybrudssikring ind i de tilfælde, hvor det forekommer relevant.

ESG

I relation til ESG-området er der en del risici, som er relevante, men som hver for sig vurderes som mindre væsentlige. Disse risici kan være arbejdsmiljø, korruption og uetisk forretningsførelse, leverandørforhold m.m. Der henvises generelt til afsnittet om bæredygtighedsrapportering.

Herunder beskrives derfor alene miljøforhold relateret til Jeudans ESG-risici.

Miljøforhold

Jeudans risiko vedrørende miljøforhold består primært af, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, der kan medføre udgifter eller ulemper for Jeudan eller påvirke ejendommens værdi.

Jeudan søger i udøvelsen af sin virksomhed, herunder ved erhvervelse af ejendomme, at vurdere og begrænse miljømæssige risici.

Ejendomme beliggende i København, herunder Jeudans ejendomme, er generelt områdeklassificeret som lettere forurenede. Denne lettere forurening skyldes for det meste såkaldt diffus forurening, for eksempel udstødningsgas fra biler m.m. En områdeklassificering som lettere forurenede påvirker som udgangspunkt ikke ejendommens anvendelse eller værdi. Ejeren kan dog blive pålagt ekstra omkostninger til håndtering af jord m.v. ved byggeri på ejendommene.

I forbindelse med tilkøb har Jeudan erhvervet ejendomme, hvor der er konstateret miljøforurening, der har medført, at ejendomme kan være kortlagt på såkaldt vidensniveau 2, eller hvor der er mistanke om forurening, så ejendommene er kortlagt på såkaldt vidensniveau 1. En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om, eller det konstateres, at der er forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurenede.

Kortlægningerne på vidensniveau 1 og 2 påvirker som hovedregel ikke anvendelsen af ejendommene til erhverv, butik m.v., medmindre forureningen udgør en risiko for grundvandsinteressen i området. I så fald kræves tilladelse til ændret anvendelse samt til alle bygge- og anlægsprojekter.

Jeudan kan generelt ikke pålægges omkostninger til undersøgelser eller fjernelse af forurening, med mindre Jeudan selv er forurenede. Dog kan Jeudan blive pålagt omkostninger i tilfælde af en kundes forurening, hvis kunden ikke betaler. Myndighederne kan ved ændret anvendelse, byggeri m.v. stille krav om undersøgelser og tiltag, der kan medføre udgifter for Jeudan. Desuden kan Jeudan i tilfælde af alvorligere forurening blive pålagt at indhegne eller befæste offentligt tilgængelige arealer.

EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

I 2023 udgjorde Danmarks BNP DKK 2.600 mia. Det svarer til en stigning på 2,5 % justeret for prisudviklingen. Region Hovedstaden stod for DKK 1.120 mia. og byen København stod for DKK 527 mia., svarende til stigninger på hhv. 5,1 % og 5,5 % i forhold til 2022. I løbende priser udgjorde BNP pr. indbygger i byen København DKK 699.000 i 2023, hvilket er næsten 50 % højere end landsgennemsnittet på DKK 472.000 pr. indbygger.

Indbyggertallet i København udgjorde 659.350 personer ved udgangen af 2023. Befolkningen steg med 5.686 personer i 2023, svarende til en befolkningstilvækst på 0,9 %. Landsgennemsnittet ligger 0,4 %-point lavere end i Københavns Kommune. Befolkningstilvæksten i København er dog lavere i 2023 end 2022, hvilket kan henføres til, at København modtog væsentligt færre indbyggere fra Ukraine i 2023.

Ifølge Københavns Kommunes egen fremskrivning vil befolkningen i kommunen stige til 753.699 personer i 2050, svarende til en stigning på 14,3 %. Med en stigende befolkning vil der opstå et stigende behov for boliger. Gennem de sidste 10 år er antallet af boliger i Københavns Kommune steget med 48.000. Frem mod 2050 skønnes det, at der vil være et behov for yderligere 64.000 nye boliger.

I København og på Frederiksberg er den højest gennemførte uddannelse i 2023 en lang videregående uddannelse for hhv. 25 % og 29 % af befolkningen. Det ligger væsentligt over landsgennemsnittet, der i 2023 udgjorde 12 %. Det høje uddannelsesniveau er medvirkende til, at indkomsterne i København er højere end landsgennemsnittet.

Den højere købekraft, beskæftigelse og virksomhedsindtjening kan således være medvirkende til at holde kvadratmeterpriserne på tværs af segmenter på et højt niveau i København.

DANMARKS ØKONOMI OG INFLATIONEN

Dansk økonomi forventes i 2024 og 2025 fortsat at befinde sig i en højkonjunktur. Økonomiministeriet forventer, at væksten i BNP vil udgøre omkring 3 % i 2024 og 2025. I 2026 forventer ministeriet en BNP-vækst på 1,7 %. Det er særligt medicinalindustrien, der trækker væksten op, ligesom det har været tilfældet de forrige år. Økonomiministeriet har i

prognosen antaget, at dansk eksport vil gennemgå et forholdsvis jævnt forløb mod en neutral konjunktursituation over de kommende år.

Arbejdsmarkedet har i de seneste år sat rekorder, men en opbremsning i 2025 virker til at være på vej. Økonomiministeriet vurderer, at beskæftigelsen vil udvikle sig svagt i 2025 og 2026, hvilket skal ses i sammenhæng med en forsinket tilpasning i virksomhedernes efterspørgsel på arbejdskraft. Det sker bl.a. som følge af svag produktivitetsvækst i flere brancher. Beskæftigelsen vurderes dog til fortsat at være høj i 2025 og 2026.

Ifølge en analyse fra Dansk Erhverv har produktivitetsvæksten i Region Hovedstaden siden 2010 været væsentligt højere end i resten af landet. Det adskiller sig fra tidligere, hvor produktiviteten er vokset i samme tempo på tværs af landet. I Region Hovedstaden steg timeproduktiviteten i gennemsnit med 1,7 % om året i perioden fra 2010 til 2023, mens resten af landet havde en gennemsnitlig årlig vækst på 0,7 % i samme periode. I perioden 1993 til 2009 har den gennemsnitlige årlige produktivitetsvækst været 1,3 % i Region Hovedstaden, mens den i resten af landet har ligget på 1,1 %.

Region Hovedstadens højere produktivitetsvækst skyldes flere faktorer. Der findes en højere koncentration af store virksomheder, der afsætter deres produkter i udlandet – bl.a. via danskejede fabrikker i udlandet. Denne type virksomheder har typisk en højere produktivitet. Hertil er arbejdskraften i Region Hovedstaden ofte bedre uddannet, og virksomhederne investerer generelt mere i effektive maskiner og it-udstyr. Det spiller også en rolle, at der er en tættere geografisk koncentration af jobs og personer i Hovedstaden, hvilket gør det lettere for nye idéer at sprede sig og føre til produktivitetsstigninger. Slutteligt kan flere virksomheder også nyde godt af et større netværk og bedre infrastruktur. Denne effekt er især relevant for forsknings- og udviklingsaktiviteter, herunder medicinalindustrien, der har drevet en væsentlig del af produktivitetsvæksten i Region Hovedstaden over de senere år.

Produktivitetsvæksten i Region Hovedstaden skyldes dog

ikke alene medicinalindustrien. Dansk Erhverv har således rensat tallene for medicinalindustriens bidrag, hvorefter den gennemsnitlige vækst i perioden fra 2010 til 2023 var 0,8 % om året, mens den gennemsnitligt for resten af landet udgjorde 0,3 % om året. Siden 2019 har produktivitetsvæksten ekskl. medicinalindustrien været svag i såvel Region Hovedstaden som resten af landet. I Region Hovedstaden udgjorde væksten gennemsnitligt 0,1 % om året, mens den for resten af landet gennemsnitligt udgjorde -0,3 % om året.

Husholdningerne har de seneste år oplevet en mærkbar stigning i købekraften, hvorfor reallønnen enten overstiger eller er tæt på niveauet fra før perioden med høj inflation. Samtidig har husholdningerne generelt høje opsparinger og har dermed god mulighed for at øge forbruget. Husholdningerne har dog, ovenpå en periode med høj inflation og højere renter samt en stor usikkerhed knyttet til den geopolitiske situation, været tilbageholdende.

Den lavere inflation i 2024 har ført til et skift i ECBs og dermed også Nationalbankens pengepolitik. I perioden medio 2022 til ultimo 2023 hævede Danmarks Nationalbank udlånsrenten fra -0,45 % p.a. til 3,75 % p.a. som følge af Euroområdet høje inflation. I løbet af 2024 har både ECB og Nationalbanken sænket renten ad flere omgange og senest i december 2024, hvor Nationalbanken sænkede udlånsrenten til 2,75 %. For at tendensen i pengepolitikken kan fortsætte, kræves det således, at inflationen ikke stiger igen.

STØRRELSEN PÅ ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET

Storkøbenhavn er fortsat det største marked for erhvervs-ejendomme i Danmark målt på etageareal. 40 % af det samlede etageareal til kontorformål ligger i Storkøbenhavn. Til sammenligning udgør de øvrige danske hovedmarkeder (Aarhus, Odense og Aalborg) samlet 17 % for kontorformål. De samme forhold gælder på markedet for detailejendomme, hvor Storkøbenhavn har en markedsandel på 19 %, mens de øvrige danske hovedmarkeder samlet markedsandel udgør 10 %.

I 2023 blev der påbegyndt byggeri af 154.880 m² etageboliger og 82.909 m² ejendomme til kontor, handel, lager og offentlig administration (herfra benævnt erhvervsbygninger) i Køben-

havns Kommune. Dette svarer til stigninger på hhv. 18 % og 97 % i forhold til 2022. De foreløbige tal for 2024 viser, at der blev igangsat 112.159 m² etageboliger og 28.084 m² erhvervsbygninger. Der skal dog tages højde for forsinkelsesfaktoren i tallene.

Disse taler under det gennemsnitlige niveau for 2012-2023, der udgjorde 283.693 m² etageboliger og 102.447 m² erhvervsbygninger. Den lave byggeaktivitet skyldes sammenfaldet af en række negative forhold, såsom inflation, problemer i de globale forsyningskæder og høje renter. Sidstnævnte medfører et højere afkastkrav på byggeprojekter, hvilket gør projekterne mindre rentable. Der skal dog tages forbehold for, at datagrundlaget ikke er korrigeret for forsinkelser i indberetningen til BBR. Tallet kan således senere blive opjusteret. Hertil er rammevilkårene for långivning til ejendomsvirksomheder blevet forringet og priserne forøget, hvilket gør omkostninger ved byggeprojekter højere, og dermed vil medføre færre rentable projekter.

KAPITALBUFFER FOR EJENDOMSVIRKSOMHEDER

I oktober 2023 henstillede Det Systemiske Risikoråd, at der medio 2024 skulle aktiveres en sektorspecifik kapitalbuffer for eksponeringer mod ejendomsvirksomheder, der skulle udgøre 7 % af de risikovægtede aktiver. Regeringen valgte at følge henstillingen, og kapitalbufferen blev derfor aktiveret 30. juni 2024.

Risikorådet begrundede henstillingen med, at der var uadresserede systemiske risici relateret til erhvervs-ejendomsmarkedet. Rådet angav, at kreditinstitutterne gennem udlån havde en relativ høj eksponering mod ejendomsvirksomhederne, samtidigt med at handelsaktiviteten var lav, og renterne var høje. Med parallel til finanskrisen vurderede Risikorådet derfor, at der var høj risiko for, at der ville forekomme prisfald, som kunne skabe tab for kreditinstitutterne og påvirke den finansielle stabilitet. Henstillingen dokumenterede dog ikke signifikansen af tilstedeværende risici.

Tiltaget har forøget banker og kreditinstitutters omkostninger ved at yde udlån til ejendomssektoren, og videreførelsen heraf vil skabe en væsentlig stigning i ejendomssektorens finansieringsomkostninger. Byggeriet, som i forvejen er svækket af høje

renter, vil således blive yderligere svækket, og dermed bliver der ikke bygget de boliger, der er behov for. Herudover vil den grønne omstilling i ejendomssektoren ligeledes formentlig blive bremsede, da finansieringen heraf bliver dyrere.

Det skal i juni 2025 besluttes, om man ønsker at forlænge kapitalbufferen. Jeudan ser frem til, at kapitalbufferen forhåbentligt afskaffes, da der er taget højde for systemiske risici afledt af ejendomsbranchen gennem andre reguleringer af den finansielle sektor.

EJENDOMSSKATTER

Ejendomsmarkedet står fortsat med uvisheder omkring de nye offentlige ejendomsvurderinger, som skal udgøre skattegrundlaget for grundskyld og dækningsafgift for erhvervsjendomme. Den politiske aftale fra november 2023 er mundet ud i et lovforslag, fremsat af Skatteministeriet, som vedrører en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift af erhvervsjendomme for at øge trygheden om de nye erhvervsvurderinger. Stigningsbegrænsningen tillægges bagudrettet virkning til skatteåret 2022 og vil reducere efterreguleringerne, når de endelige ejendomsvurderinger for 2021 og 2023 foreligger.

De nye offentlige vurderinger for erhvervsjendomme vil være baseret på en ny vurderingsmodel, som tager udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger. Argumentet for inddragelsen af ejerboligmarkedet er, at man dermed får en større datamængde. Modellen justerer efterfølgende grundværdien afhængig af erhvervsjendommens faktiske eller alternative planlovlige anvendelse.

Med den nye vurderingsmetode forventes grundværdier, og dermed skattegrundlaget, at stige. Derfor er der vedtaget lavere kommunale grundskylds- og dækningsafgiftspromiller. For ejendomme, hvor stigningen i skattegrundlaget er større end reduktionen i promillen, vil grundskylden og dækningsafgiften stige.

Der er vedtaget en stigningsbegrænsning på grundskylden på 4,75 % fra 2025 af den fuldt indfasede grundskyld. For dækningsafgiften vil lovforslaget indføre en stigningsbegrænsning på 10 % p.a. af den fuldt indfasede dækningsafgift med virkning fra 2022.

Stigningsbegrænsningerne skal medvirke til, at overgangen til det nye vurderingssystem sker med gradvise stigninger.

Indtil de endelige vurderinger foreligger, vil ejendomsskatterne opkræves på et foreløbigt skattegrundlag. De foreløbige vurderinger har fået stor opmærksomhed i 2024, da ejendomsejere har modtaget åbenlyst skæve foreløbige vurderinger. I 2024 og 2025 har ejere af dækningsafgiftspligtige ejendomme fået mulighed for at ansøge om selv at fastsætte beløbet for dækningsafgiften.

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Ejendomsmarkedet i Danmark var i 2024 fortsat præget af følgerne stigningen i renterne i bestræbelserne for at reducere inflationen. Dermed endte den samlede danske transaktionsvolumen på DKK 52 mia. Transaktionsvolumen var således en anelse større end i 2023, hvor den udgjorde DKK 45 mia., og stigningen kom i hus på baggrund af flere større handler i december 2024, hvilket er lovende for udviklingen i 2025. Transaktionsvolumen er dog fortsat lavere end 2022 og rekordåret 2021. Af den samlede transaktionsvolumen i 2024 stammede DKK 31 mia. fra Hovedstadsområdet, svarende til en andel på 60 %.

Som det har været tilfældet i efterhånden flere år, er boligejendomme fortsat det mest populære segment blandt investorer. Ca. 49 % af den samlede transaktionsvolumen kunne således henføres til handel med boligejendomme.

Det næststørste segment var industri- og logistikejendomme, der stod for godt 25 % af den samlede transaktionsvolumen. Generelt har interessen for industri- og logistikejendomme været højere end tidligere år. Det er især last-mile-logistikejendomme, der har haft investorernes interesse i løbet af året. Der var i 2024 flere store transaktioner i segmentet, bl.a. handlen mellem Catena og DSV på DKK 3,3 mia.

Kontorsegmentet stod for ca. 14 % af den samlede transaktionsvolumen. Det har især været danske investorer, der har bevaret interessen for segmentet, mens mange udenlandske investorer har været tilbageholdende med at investere i kontorejendomme. Det skyldes bl.a. tendenserne i USA, hvor hjemmearbejde er blevet meget større end i Danmark. Det for-

ventes, at udenlandske investorer vil genvinde interessen for segmentet i takt med, at de positive tal for kontortomgang på primære beliggenheder og danske tal for hjemmearbejde kommer frem.

Detailsegmentet stod for ca. 9 % af den samlede transaktionsvolumen. Der har i segmentet generelt været få men store handler.

Investering i kontorejendomme

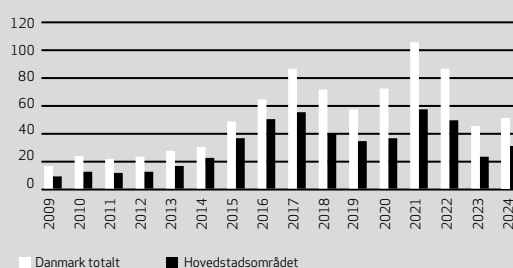
Tendensen med svagt stigende afkastkrav for både de primære og sekundære beliggenheder i København er fortsat ind i 2024, men de ligger dog fortsat på et lavt niveau historisk set. Jeudans portefølje er primært lokaliseret i Frederiksstaden, hvor afkastkravene generelt er lavere end det samlede centrale København.

Ultimo 3. kvartal 2024 udgjorde tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København 6,0 %, hvilket svarer til niveauet ultimo 2023. I Region Hovedstaden er tomgangen i samme periode steget fra 6,6 % til 8,5 %. Sammenlignet med tomgangsudviklingen i den seneste 10-årige periode, som gennemsnitligt har været hhv. 6,8 % p.a. og 9,5 % p.a. i det centrale København og Region Hovedstaden, vidner tallene om en fortsat høj efterspørgsel på kontorejendomme i og omkring København.

COVID-19 medførte en række nedlukninger med behov for hjemmearbejde, og det blev derefter spået, at medarbejdere kun i beskedent omfang ville vende tilbage til den fysiske arbejdsplads i samme grad, som før pandemien. Der var efter sigende mange fordele ved hjemmearbejdet, herunder besparelsen af tid på transport og mental trivsel, men også at produktiviteten angiveligt skulle være højere ved hjemmearbejde. Forudsigelsen har dog vist sig at være forholdsvis overdreven.

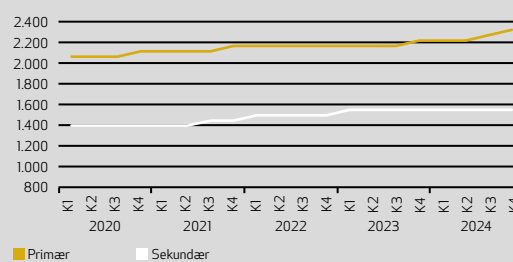
I 2. kvartal 2024 havde fire ud af ti haft én hjemmearbejdsdag indenfor de seneste fire uger i Danmarks Statistiks Arbejdskraftundersøgelse. Selvom flere benytter sig af hjemmearbejde, er andelen af beskæftigede, der arbejder hyppigt hjemmefra, faldet siden COVID-19. Hyppigt er i undersøgelsen

Historisk transaktionsvolumen (DKK mia.)



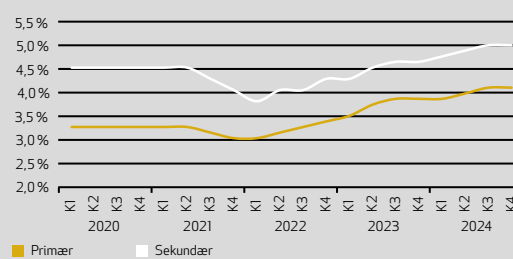
Kilde: Colliers

Lejeniveauer for kontorer i København (DKK pr. m² pr. år)



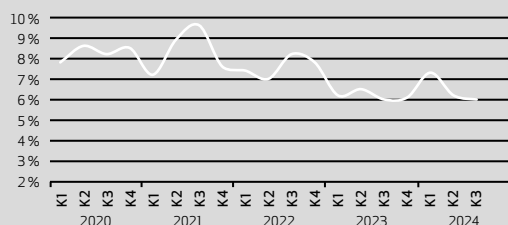
Kilde: Colliers

Nettostartafkast for kontorejendomme i København



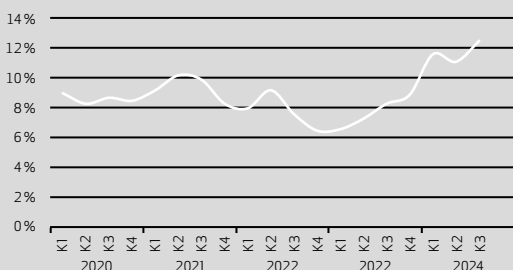
Kilde: Colliers

Tomgang for kontorer i København



Kilde: EjendomDanmark

Tomgang for detailejendomme i København



Kilde: EjendomDanmark

Markedsleje i primære boligejendomme i København (DKK pr. m² pr. år)



Kilde: Colliers

defineret som mere end halvdelen af arbejdsugen. Ved undersøgelsens udarbejdelse var der således 8 %, der arbejdede hyppigt hjemmefra, hvilket er et fald på 21 %-point i forhold til 1. kvartal 2021.

Hjemmearbejdet blandt den danske arbejdsstyrke har altså ikke bidt sig fast i samme grad, som det er tilfældet i udlandet. En central forklaringsfaktor til dette er den gennemsnitlige transporttid til arbejde, som i de fleste lande er noget højere i og omkring storbyerne end i Danmark. I Danmark er den gennemsnitlige transporttid på ca. 25 min., hvorimod den er 30 min. i de britiske storbyer, 32 min. i Los Angeles og 38 min. i New York.

En anden årsag er det høje uddannelsesniveau blandt indbyggere i København. En undersøgelse fra Dansk Erhverv viser nemlig, at villigheden til at pendle længere på arbejde stiger væsentligt med uddannelsesniveaet. Herudover er det Jeudans opfattelse, at en tredje forklaring kan være, at de danske arbejdsgivere i højere grad evner at skabe gode forhold og rammer på arbejdspladsen, hvormed man i Danmark har mere lyst til at møde ind fysisk.

I 2024 er lejeniveauet for de primære kontorejendomme i København steget, mens de sekundære kontorejendommers lejeniveau har været stagnerende siden 1. kvartal 2023. Lejeniveauet for de primære kontorejendomme udgjorde DKK 2.300 pr. m² ultimo 3. kvartal 2024, mens lejeniveauet for de sekundære ejendomme udgjorde DKK 1.550 pr. m². Lejeniveauet for de primære ejendomme er således steget med DKK 100 pr. m² i 2024. Spændet mellem primære og sekundære ejendommers lejeniveauer har derfor været stigende i 2024.

Jeudan har observeret flere udlejninger i Nordhavnen, hvor lejeniveauet ligger væsentligt over ovenstående niveau. Jeudan estimerer derfor, at flere kontorejendomme i Frederiksstad fremadrettet indeholder et lejepotentiale.

Investering i detailejendomme

Detailmarkedet har, hovedsageligt i negativ retning, været præget af store makroøkonomiske trends de seneste år, fra COVID-19 til høj inflation og stigende renter. Det skyldes, at omsætningen i dette marked er stærkt positivt korreleret



Rosenborgsgade 15-17, København K

med efterspørgslen i samfundet, og dermed er udfordret af en lav forbrugertillid.

Den negative påvirkning ses også på tomgangstallene for detail i København. Efter tomgangen i starten af 2023 dykkede til 6,5 % har den herefter haft en uafbrudt stigende tendens. Ultimo 3. kvartal 2024 udgjorde tomgangsprocenten på detailejendomme i København 12,4 % og er dermed fordoblet siden primo 2023.

Væksten i København har de seneste mange år ligget væsentligt over landsgennemsnittet. I de seneste 30 år er den økonomiske aktivitet i og omkring København vokset næsten dobbelt så meget, som i resten af landet. En stor drivkraft bag udviklingen er danskernes store efterspørgsel på oplevelser og at spise ude. Forventningen er, at denne tendens fortsætter, og Food & Beverage (F&B), som er et delsegment af detail, forventes at stå stærkt i 2025.

Investering i boligejendomme

Markedet for udlejningsboliger kan opdeles i to typer: boligejendomme, hvor lejen er reguleret gennem lejeloven og boligejendomme, hvor lejen er markedsbestemt.

Lejen for de regulerede boligejendomme er væsentligt lavere end for de markedsbestemte lejemål. Udlejningsrisikoen er derfor meget lav og tomgangsprocenten tæt på nul. Markedet for denne type boligejendomme blev i 2019 og 2020 udfordret af indgrebet §19 stk. 2, der resulterede i, at udenlandske investorer i mindre grad ønskede at investere i ældre danske boligudlejningsejendomme. Denne udvikling er dog vendt i takt med, at investorerne har fået længere investeringshorisonter, og der ses igen en større interesse fra udenlandske investorer i ældre danske boligejendomme.

Den seneste årrække har der været en stor aktivitet i opførelsen af boligejendomme, hvor lejen er markedsbestemt af udbud og efterspørgsel. Den samtidigt stigende efterspørgsel på at bo i København på tværs af aldersgrupper holder dermed tomgangsprocenterne nede på et lavt niveau. Opbremsningen i det påbegyndte byggeri har dog også ramt opførelsen af boligejendomme og vil alt andet lige bidrage

til et nedadgående pres på den relativt lave tomgang i dette segment, da udbuddet ikke vil udvikle sig proportionelt med efterspørgslen. Indførelsen af den tidligere omtalte sektor-specifikke kapitalbuffer kan forstærke denne effekt.

Markedslejeniveauet for boliger med primære beliggenheder i København udgjorde DKK 2.250 pr. m² i 2024. Siden 2019 er lejeniveauet for denne type af ejendomme steget uafbrudt. Således udgjorde markedslejen for boliger med primære beliggenheder i København DKK 1.950 pr. m² i 2019, hvorfor lejeniveauet i den 5-årige periode er steget med DKK 300 pr. m², svarende til en stigning på 15,4 %.

Majoriteten af de seneste års nybyggeri af boligejendomme i Københavns Kommune er blevet opført i de nye boligområder, mens byggeaktiviteten har været relativt lav og nærmest ikkeeksisterende i brokvarterene i det centrale København. Over den kommende årrække forventes det konstante udbud i det centrale København at fastholde og underbygge det høje lejeniveau, sammenlignet med andre bydele i København. Dette mindsker risikoen for tomgang, og det centrale København udgør dermed en sikker havn for investorerne.

Investering i industri- og logistikejendomme

Som følge af udbredelsen af onlinehandel har segmentet for industri- og logistikejendomme været i stor vækst de seneste år. Da udbuddet af denne type ejendomme er begrænset i og omkring København, er der stor rift om de velbeliggende industri- og logistikheder blandt virksomheder, der ønsker at være tættest muligt på forbrugeren.

Tomgangen på markedet har igennem året været svingende. Således udgjorde tomgangen på industri- og logistikejendomme i Region Hovedstaden 6,2 % ultimo 1. kvartal 2024 efter at være faldet med 2,6 %-point siden ultimo 1. kvartal 2023. Ultimo 3. kvartal 2024 udgjorde tomgangen i Region Hovedstaden 8,3 %.

Tomgangen på markedet for industri- og logistikejendomme er også generelt mere volatilt end for de øvrige sektorer. Det skyldes bl.a., at lejemålene i denne type ejendomme ofte er store, hvorfor en opsigelse eller udlejning betyder meget for

statistikken. Samtidig angiver EjendomDanmark, at der for industri- og logistikejendomme bliver indberettet data for en lavere andel af ejendommene end for de øvrige sektorer – hvilket bevirker, at de enkelte udlejninger og opsigelser kan påvirke statistikken mere.

Tomgangsrisikoen for segmentet er på et øget niveau, da det er relativt konjunkturfølsomt – både overfor indenlandske og udenlandske konjunkturer. Da forbrugertilliden og væksten i privatforbruget i 2024 har været relativt lav, er det dermed også forholdsvist mere usikkert at binde kapital i f.eks. lagerejendomme. Hertil kommer, at der er større, vedvarende tomgang for dette segment, fordi opførelse af industri- og lagerejendomme ofte er virksomhedsspecifikke, og dermed kræver større investeringer i ombygninger før et givet lejemål er gendlejningsbart efter fraflytning.

Investering i hotelejendomme

Den danske turistbranche er ikke længere påvirket af COVID-19-pandemien, og branchen står historisk stærkt. Det ses bl.a. ved, at Danmark i 2023 havde det største antal turister på tværs af alle overnatningsmuligheder; hoteller, feriecentre, camping, vandrerhjem, lystbådehavne og feriehuse. I alt foretog udenlandske gæster 32 millioner overnatninger i Danmark sidste år. Dette er på trods af, at antallet af svenske og norske turister er faldet med hhv. 14 % og 20 % i forhold til året før, hvilket kan skyldes de lave kronekurser.

Fokuseres der udelukkende på hoteller, har Region Hovedstaden klart den største andel af markedet, målt på antal overnatninger. Fra januar til november 2024 var 59 % af alle hotelovernatninger i Danmark på hoteller i Region Hovedstaden. Efter hotellerne i Hovedstaden under Corona oplevede det største fald i antallet af overnatninger, har regionen siden 2021 oplevet den største vækst i antal overnatninger.

Opførelsen af hotelejendomme har været relativt lav i 2024 efter en lang periode med høj aktivitet. Dette kombineret med en øget turisme, som fører til høje belægningsgrader, forventes at udbygge den positive udvikling for hotelejendomssegmentet.

ØKONOMISKE RESULTATER

Det er Jeudans overordnede økonomiske målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærene gennem vækst og et risikostyret afkast, der er højere end de bedst sammenlignelige selskaber. Med udgangspunkt i et normaliseret inflationsniveau og en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % er det ambitionen over tid at levere et afkast fra ejendommenes løbende drift (EBVAT) og værdireguleringer af ejendomme på ialt 10-12 % p.a. før skat.

Herunder er vist de faktiske tal, den procentvise ændring i forhold til året før samt et simpelt gennemsnit af de seneste fem år på udvalgte regnskabsposter.

DKK mio. / %	2020	2021	2022	2023	2024	5 år gns.
Samlede ejendomsinv.	28.299	31.012	34.811	34.527	35.350	
Samlede ejendomsinv.	7,4 %	9,6 %	12,3 %	-0,8 %	2,4 %	6,2 %
Driftsresultat (EBIT)	834	876	990	1.094	1.080	
Driftsresultat (EBIT)	-0,2 %	5,0 %	12,9 %	10,6 %	-1,3 %	5,4 %
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	733	768	815	664	587	
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	0,5 %	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	-11,7 %	-3,7 %
EBVAT pr. aktie (DKK)	13,2	13,9	14,7	12,0	10,6	
EBVAT pr. aktie	0,5 %	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	-11,7 %	-3,7 %

EBVAT er påvirket af det stigende renteniveau i særligt de korte renter, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, der ultimo 2024 er på ca. 12 %. Nettorenteomkostningerne er således steget med DKK 256 mio. fra 2022 til 2023 og yderligere med DKK 63 mio. fra 2023 til 2024, hvilket har medført et fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) og EBVAT pr. aktie i 2023 og 2024.

Rentabilitet (afkast af egenkapital)

I resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) indgår resultat af såvel driften som de løbende omkostninger til finansiering.

EBVAT i forhold til den gennemsnitlige egenkapital anses af Jeudan for at være et væsentligt enkeltstående nøgletal for en vurdering af Jeudans driftsøkonomiske situation og udvikling. Nøgletallet skal ses i lyset af ejendomsporteføljens beliggenhed og kvalitet samt den samlede finansieringssammensætning, der i al væsentlighed består af egenkapital, 20-30-årige realkreditlån, hvor 70-90 % er med fast rente i gennemsnitligt min. 7,5 år, samt ikke rentebærende finansiering, som f.eks. udskudt skat.

Jeudan ønsker, at EBVAT har et niveau, hvor rentabiliteten er tilfredsstillende og tilstrækkelig robust til at kunne absorbere konjunkturudsving i såvel udlejningsprocenten, lejeniveauet som finansieringen, uden at Jeudans løbende likviditet sættes under pres. De opnåede resultater i 2024 dokumenterer, at Jeudans forretningsmodel er robust og velfungerende.

	2020	2021	2022	2023	2024
EBVAT/gns. egenkapital	9,6 %	8,6 %	7,0 %	5,2 %	4,8 %
Egenkapitalandel	27,5 %	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %

Det simple gennemsnit for de seneste 10 år udviser et årligt afkast på 9 %, mens den gennemsnitlige egenkapitalandel for de seneste 10 år har udgjort 29,5 %.

Ejendommenes dagsværdi

Jeudan måler investeringsejendomme til dagsværdi. Det enkelte års værdireguleringer kan være påvirket af ændringer i konjunkturerne og af enkeltstående hændelser og bør derfor vurderes over en længere årrække.

I perioden 2015-2024 var den gennemsnitlige årlige værdiregulering på 1,8 % af ejendommenes bogførte værdi. I samme periode er nettoprisindekset steget med gennemsnitligt 1,9 % årligt.

	2015	2016	2017	2018	2019
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	2,1 %	1,5 %	1,4 %	1,3 %	4,8 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	8,6 %	5,9 %	5,8 %	4,9 %	18,1 %
Egenkapitalandel	25,6 %	25,4 %	26,5 %	27,6 %	27,8 %
	2020	2021	2022	2023	2024
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	1,4 %	5,7 %	1,4 %	-2,3 %	0,3 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	5,4 %	19,7 %	4,3 %	-6,3 %	1,0 %
Egenkapitalandel	27,5 %	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %

Over en 10-årig periode har værdiregulering af ejendommene ligget på niveau med inflationen og gennemsnitligt udgjort 6,7 % p.a. af egenkapitalen.

Kapitalstruktur

Jeudan tilstræber en egenkapitalandel i størrelsesordenen 30-33 %, hvilket bl.a. er fastlagt ud fra ønsket om at levere det bedst mulige afkast til aktionærene.

	2020	2021	2022	2023	2024
Egenkapitalandel	27,5 %	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %
Rentedækning	7,5	7,5	5,5	2,5	2,1

Rentedækningen er i 2024 påvirket af det fortsat stigende renteniveau i de korte renter.

Finansiering

70-90 % af den langsigtede finansiering (realkredit- og anlægslån) skal være omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på min. 7,5 år.

Ultimo 2024 er den gennemsnitlige løbetid på ca. 9 år, og ca. 88 % af de langfristede finansielle gældsforpligtelser er dækket med renteaftaler.

Den valgte finansieringsstrategi, hvor renterisikoen sikres med aftaler om fast rente, medfører en kursrisiko. Ved fastlæggelse af Jeudans renteafdækningsprofil afvejes renterisikoen i forhold til kursrisikoen.

Den maksimale risiko for negative kursreguleringer efter skat er fastsat til 15 % af den aktuelle egenkapital ved et rentefald på 1 %-point (100 basispunkter). Med en egenkapital på DKK 12,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 1,8 mia. efter skat og DKK 2,4 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2024 ca. DKK 14 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 24 mio. pr. basispunkt.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetsreserven inklusive uudnyttede trækingsrettigheder skal udgøre ca. DKK 1,3-1,4 mia. Likviditetsberedskabet udgjorde DKK 1,2 mia. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på ca. DKK 0,5 mia.

	2020	2021	2022	2023	2024
Pengestrømme fra driften/ gns. egenkapital	11,7 %	7,7 %	5,8 %	1,0 %	4,5 %
Likviditetsreserve (DKK mio.)	978	888	1.269	1.480	1.165

Udlejning

	2020	2021	2022	2023	2024
Udlejningsprocent	94,9 %	98,6 %	97,7 %	97,1 %	95,9 %

STRATEGI

Jeudan skaber værdi og indtjening gennem en langsigtet og bæredygtig strategi med fokus på kunder, optimering og vækst. Strategien er fremadskuende, og der investeres med drift af ejendommene for øje. Koncernen er i dag Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed og har ca. 700 medarbejdere, som på hver deres måde er helt afgørende for Jeudans resultater.

Jeudans strategi består af to dele: en overordnet strategi og en driftsstrategi.

DEN OVERORDNEDE STRATEGI

Strategien er visualiseret i strategihuset på næste side og rummer bl.a. Jeudans tre overordnede ambitioner: ønsket om at være bedst til medarbejdere, bedst til kunder og et ansvarligt Jeudan. Grundtanken bag de tre er, at udgangspunktet for gode resultater er tilfredse og motiverede medarbejdere. Alene tilfredse medarbejdere kan sikre, at Jeudan leverer de bedste kundeoplevelser, og Jeudans evne til at drive en ansvarlig virksomhed og bidrage til den grønne omstilling er en forudsætning for overhovedet at drive en virksomhed i fremtiden.

Under hver af ambitionerne iværksættes løbende en række initiativer, og med afsæt i værdierne ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed – og det helt fundamentale ønske om at være en rentabel virksomhed med kontrolleret vækst – baner strategien vejen for udviklingen i de kommende år.

Den overordnede strategi rummer en række valg og prioriteringer, der er essentielle for Jeudans virke.

- Der tænkes langsigtet i alle relationer, beslutninger og handlinger. Det er en del af Jeudans tilgang til kunder, ejendomme, medarbejdere, leverandører og det omkringliggende samfund.
- Jeudan bidrager til den grønne omstilling og et velfungerende og driftigt samfund til glæde for kunder, medarbejdere, københavnere og samfundet generelt.
- Jeudan ejer, renoverer og indretter nogle af Københavns smukkeste, historiske ejendomme. Og at tilbyde historiske rammer til moderne virksomheder er Jeudans kerneforretning.

- Jeudan udvikler og engagerer medarbejderne og gør dem stolte af at være en del af noget større. Det sker igennem Jeudans forretningsmodel, umage og engagement i udvalgte sociale initiativer.
- Der optimeres og arbejdes for at minimere friktion, og der digitaliseres, hvor det skaber værdi for kunder og medarbejdere. Det skal være enkelt at være kunde og medarbejder i Jeudan.

For at sikre, at strategien kontinuerligt vejleder organisationen i den ønskede retning, er der truffet en række prioriteringer. Blandt medarbejderne prioriteres f.eks. en positiv attitude og gode samarbejdsevner over faglighed. I kunde-kontakten prioriteres kunder over ejendomme og det kommercielle fokus over nøjagtighed. Mens der i indsatsen for at skabe et ansvarligt Jeudan er fokus på de langsigtede relationer fremfor de kortsigtede resultater.

DRIFTSSTRATEGI

Hvis en virksomhed skal skabe succes på længere sigt, skal den også fokusere på at skabe konkrete driftsresultater. Uden konkrete driftsresultater bliver alt andet sekundært. Uden tilfredsstillende indtjening er der ikke økonomisk råderum til investeringer indenfor miljø, klima og sociale forhold eller til udvikling af ejendommene og organisationen.

Jeudan sigter mod vækst og konkrete driftsresultater. Vækst og rentabilitet skal sikre fastholdelse og tiltrækning af kunder og dygtige medarbejdere og skabe økonomisk råderum for udvikling af kerneforretningen, ejendommene og medarbejderne. Jeudan sætter kunderne i fokus og betjener dem med afsæt i værdierne: ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed.

Jeudan lægger vægt på at skabe langsigtede kunderelationer. I Jeudan betragtes alle som kunder og altså ikke blot som lejere i et lejemål. Igennem et helkundekoncept samles alle Jeudans produkter, lejemål og serviceydelser i ét koncept, der møder kundernes behov. Den langsigtede kunderelation er et nøglebegreb, og der måles løbende på kundetilfredsheden, så Jeudan har den nødvendige indsigt til at kunne fastholde den enkelte kunde, imødekomme kundernes erkendte og ubevidste behov samt tiltrække nye kunder.

JEUDANS STRATEGIHUS



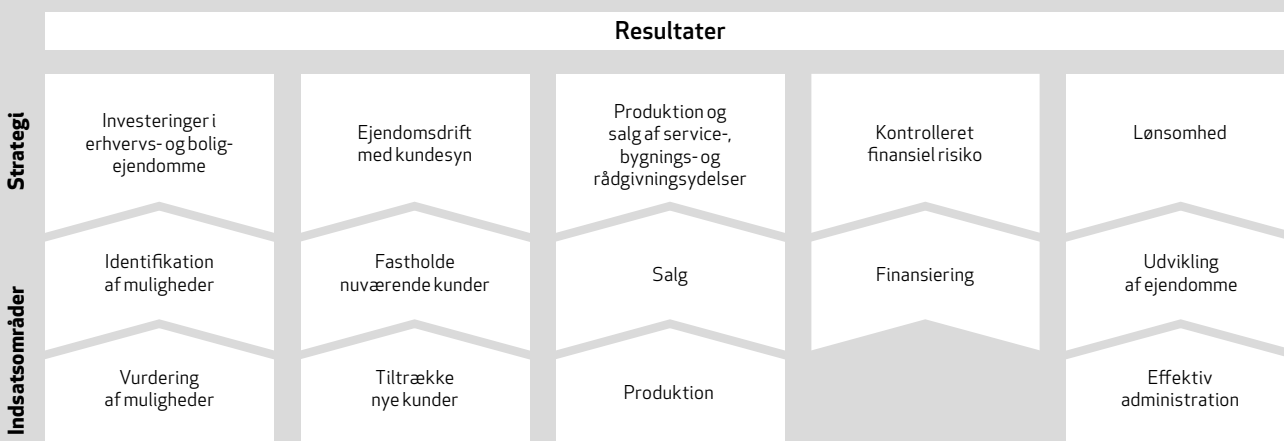
Jeudan prioriterer optimering af eksisterende processer, minimering af friktion og anvender digitalisering til at forenkle processer og skabe større råderum til at styrke kunderelationerne. Samtidig udvikles Jeudan som fremtidens arbejdsplads for at fastholde og tiltrække de dygtige medarbejdere, som igen sikrer den gode kundeoplevelse.

Driftsstrategiens overordnede fokus er kunder, optimering og vækst. Den understøttes af følgende hovedpunkter:

- Investering i og udlejning af erhvervs- og boligejendomme
- Ejendomsdrift med kundesyn
- Produktion og salg af service-, bygnings- og rådgivningsydelser
- Kontrolleret finansiel risiko
- Lønsomhed i driften

Strategien tager afsæt i erfaringer fra tidligere strategiperioder samt løbende analyser af og målinger fra eksisterende og potentielle kunder samt medarbejdere.

Sammenfatning af hovedpunkterne i Jeudans driftsstrategi





INVESTERING I OG UDLEJNING AF ERHVERVS- OG BOLIGEJENDOMME

Jeudans investeringer foretages med udgangspunkt i en række hovedkriterier, som gennemgås enkeltvis herunder.

Ejendomstyper

Fordelingen af Jeudans investeringer på de enkelte ejendomstyper (målt på værdi):

- Kontorejendomme 77 % (2023: 77 %)
- Detailejendomme 9 % (2023: 9 %)
- Boligejendomme 7 % (2023: 7 %)
- Øvrige (p-anlæg, hotel, lager m.m.) 7 % (2023: 7 %)

Jeudans nyinvesteringer er rettet mod kontor- og boligejendomme og i mindre omfang p-anlæg samt detailejendomme i kombination med kontor. Jeudan investerer primært i eksisterende ejendomme og kun sjældent i nybyggede ejendomme eller byggeprojekter. Så længe der er ledig kapacitet i den eksisterende bygningsmasse, er det mere ansvarligt for Jeudan, og for miljøet, at udvikle og anvende den eksisterende bygningsmasse fremfor at opføre nye bygninger.

Der investeres i mindre omfang i udviklingsejendomme med betydeligt renoveringsbehov, som primært skal anvendes til kontor.

Beliggenhed

Jeudans geografiske fokus er København og Frederiksberg.

Der investeres i ejendomme i geografiske områder, der efter Jeudans vurdering har en vedvarende tiltrækningskraft på sundede virksomheder og på familier.

Der investeres ikke i udviklingsområder, som endnu ikke har bevist en vedvarende tiltrækningskraft.

I øjeblikket er den geografiske fordeling således:

- København/Frederiksberg: 95 % (2023: 95 %)
- Region Hovedstaden (ekskl. København/Frederiksberg): 4 % (2023: 4 %)
- Øvrige Sjælland: 1 % (2023: 1 %)

Målsætningen for den geografiske fordeling er min. 95 % i København/Frederiksberg og maks. 5 % i Region Hovedstaden.

Ved investering i større ejendomsporteføljer kan porteføljerne i mindre omfang indeholde ejendomme, der ligger uden for Jeudans strategi, f.eks. med hensyn til anvendelse og/eller beliggenhed. Det er sjældent muligt at frasortere disse ejendomme fra porteføljerne, og derfor er der en mindre del af Jeudans portefølje, der ikke lever op til strategien. Disse ejendomme bliver solgt fra, når det vurderes hensigtsmæssigt i forhold til markedsforhold og den enkelte ejendoms pris og udviklingsstadiet.

Størrelse

Der er ikke opsat et minimumskrav til ejendommens størrelse, men den enkelte ejendoms størrelse kan have indflydelse på Jeudans ressourceforbrug og muligheder for salg af serviceydelser. Derfor indgår ejendommens størrelse som et element i investeringskriterierne.

Anskaffelsessum

Ejendommens anskaffelsessum pr. kvadratmeter er en central komponent ved prisfastsættelsen. Prisen vurderes i forhold til ejendommens nuværende lejeniveau, områdets generelle markedsløje, forventningen til udvikling i disse lejeniveauer, omkostningsstruktur samt vedligeholdelsesstand.

I nogle situationer er prisen på nybyggeri en velegnet målestok for prisens øvre grænse, fordi den indirekte angiver den alternative leje ved et givent afkast. I andre situationer er ejendommens beliggenhed og områdets lejeniveau mere velegnet som målestok.

Ejendommens kunder, genudlejningsrisikoen og lejekontraktens uopsigeligthed indgår ligeledes i vurderingen – uopsigeligheden dog med en mindre vægt. Disse faktorer tilhører gruppen af korte risici, der kan ændre sig forholdsvis hurtigt, f.eks. ved kundernes betalingsvigt.

Diversifikation

Jeudan lægger vægt på at opnå en god indtægtsspredning med hensyn til brancher og enkeltkunder.

Kravet til risikospredning gør, at Jeudans investeringer som udgangspunkt rettes mod ejendomme, der er sammensat af flere kunder med mellemstore lejemål, som hovedregel op til 3.000-4.000 m², medmindre der er tale om kunder med utvivlsomt betalingssevne og -vilje og en længere uopsigelighed.

Vedligeholdelsesstand

Ejendommen skal fremtræde i god vedligeholdelsesmæssig stand, og i forbindelse med køb af ejendomme undersøges alle centrale bygningsdele og de tekniske anlægs vedligeholdelsesstand og aktualitet.

Jeudan investerer kun i mindre omfang i ejendomme med en mindre tilfredsstillende eller ringe vedligeholdelsesstand. I forbindelse med en sådan investering vil en renovering blive planlagt og kalkuleret inden køb.

Investeringsstrategien vil blive suppleret med et selvstændigt ESG-spor med hovedvægt på energi og miljø, herunder muligheden for fremtidig nedbringelse af ejendommens CO₂-aftryk. Jeudan vil i processen inddrage Jeudans ansvarlighedsprogram, herunder erfaringer med at sammentænke energimærker, forbrugsanalyser og tilstandsrapporter samt energistyring. Analysen ved nye ejendomsinvesteringer vil således ikke alene omfatte en sædvanlig byggeteknisk tilstandsrapport, men udvides med den enkelte ejendoms investeringsbehov på særligt energi- og miljøområdet med henblik på dels at reducere ejendommens CO₂-aftryk, dels imødekomme de forventede fremtidige markedskrav på ESG-området. Jeudan forventer, at ESG-forhold de kommende år dermed vil få konkret indflydelse på investeringsstrategien og på prisdannelsen.

Driftsudviklingspotentiale

Ejendommen skal som hovedregel have en sammensætning af kunder og en driftsstruktur, der muliggør stordrift og salg af Jeudans serviceydelser.

Serviceydelserne omfatter bl.a. bygningshåndværk, herunder vedligeholdelse af ejendommen og ejendommens lejemål, ind-

retning af lejemål m.m., ejendomsservice, herunder service og vedligeholdelse af tekniske anlæg, rådgivning om energi og indeklima, pasning af udenomsarealer, renholdelse m.m. samt parkering.

Salg og produktion af serviceydelserne har blandt andet til formål at:

- skabe en naturlig, løbende dialog med ejendommens kunder og løbende følge med i udviklingen af kundernes behov for dermed at kunne efterleve dem
- styrke kunderelationerne og dermed indtægtsstabiliteten, fordi ydelserne udføres efter Jeudans krav til ordentlighed
- øge ejendommens indtjening uden yderligere væsentlig kapitalbinding
- øge bygningsdelenes levetid med lavest mulige omkostninger
- sikre, at ejendommen konstant overvåges af Jeudans egen, engagerede organisation
- sørge for, at kunderne oplever en ensartet virksomhedskultur fra deres samarbejdspartner Jeudan
- hjælpe kunderne med at bidrage til den grønne omstilling.

Afkast (pengestrømme)

Jeudan investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger.

Der investeres i ejendomme med et markedskonformt afkast og en tilfredsstillende indtjeningsikkerhed. En tilfredsstillende indtjeningsikkerhed opnås bedst, hvor genudlejningsmulighederne er forudsigelige i et passende omfang og/eller sekundært ved en længere uopsigelighed fra en kreditværdig kunde i et større lejemål.

Ejendommens nettoresultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) skal, ved indregning af en egenkapitalandel på 30-33 % og ved anvendelse af Jeudans finansieringsstrategi, som hovedregel inden for en årrække give et afkast på 5-7 % p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Som hovedregel skal finansieringen tilrettelægges, så investeringens løbende pengestrøm er positiv 1-5 år efter, investeringen er foretaget.

Investeringshorisont

Investeringshorisonten for den enkelte ejendom er langsigtet, idet strategien er rettet mod drift af ejendomme og et robust cash flow. Der kan opstå situationer, hvor den enkelte ejendom afhændes efter få års ejerskab.

Jeudans økonomiske målsætninger er primært rettet mod en stabil omsætning, et stabilt driftsresultat og langsigtede værdistigninger gennem driftsforbedringer og inflation. Derfor rettes indsatsen mod et langvarigt samarbejde med tilfredse kunder, omkostningsreduktioner og lav renterisiko ved finansiering af investeringerne. Målsætningen er, at resultatet før kurs- og værdireguleringer, og dermed cash flowet, ikke udsættes for væsentlige påvirkninger ved f.eks. konjunkturændringer og rentestigninger.

Fravalg

Med udgangspunkt i de nuværende markedsforhold investerer Jeudan ikke uden for det strategiske, geografiske fokusområde eller i ejendomme primært til brug for lager og produktion, idet sådanne investeringer har en risikoprofil og/eller indtjening, der falder uden for Jeudans strategi. I særlige tilfælde, bl.a. ved køb af større ejendomsporteføljer, kan Jeudan dog i mindre omfang erhverve enkelte ejendomme, der falder uden for investeringsstrategien, med en forventning om senere afhændelse af disse ejendomme.

Udviklingsejendomme

En udviklingsejendom defineres ved at have en betydelig tomgang på købstidspunktet og/eller et behov for ombygning eller væsentlig renovering, før den kan udlejes. Jeudan investerer i mindre omfang i udviklingsejendomme.

Denne type ejendomme kan i nogle tilfælde erhverves med en prisreduktion grundet risikoen ved renovering og genudlejning. Jeudan anvender generelt samme vurderingskriterier som for investeringsejendomme. Den samlede anskaffelsessum opgøres som købsprisen tillagt de budgetterede renoverings- og liggeudgifter.

Eksisterende ejendomme i porteføljen kan skifte karakter til udviklingsejendomme, hvis for eksempel en større kunde fra-

flytter et lejemål, og ejendommen/lejemålet skal gennemgå en større renovering. I så fald vil ejendommens/lejemålets værdi indgå i investeringsrammen for udviklingsejendomme.

Udviklingslejemålenes/-ejendommenes samlede værdi må tilsammen maksimalt udgøre ca. 10 % af Jeudans samlede ejendomsportefølje. Jeudans andel af ejendomme og lejemål kategoriseret som udviklingsejendomme udgør p.t. godt 1 % af den samlede ejendomsportefølje.

EJENDOMSDRIFT MED KUNDESYN

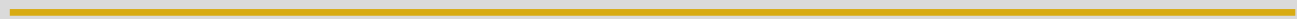
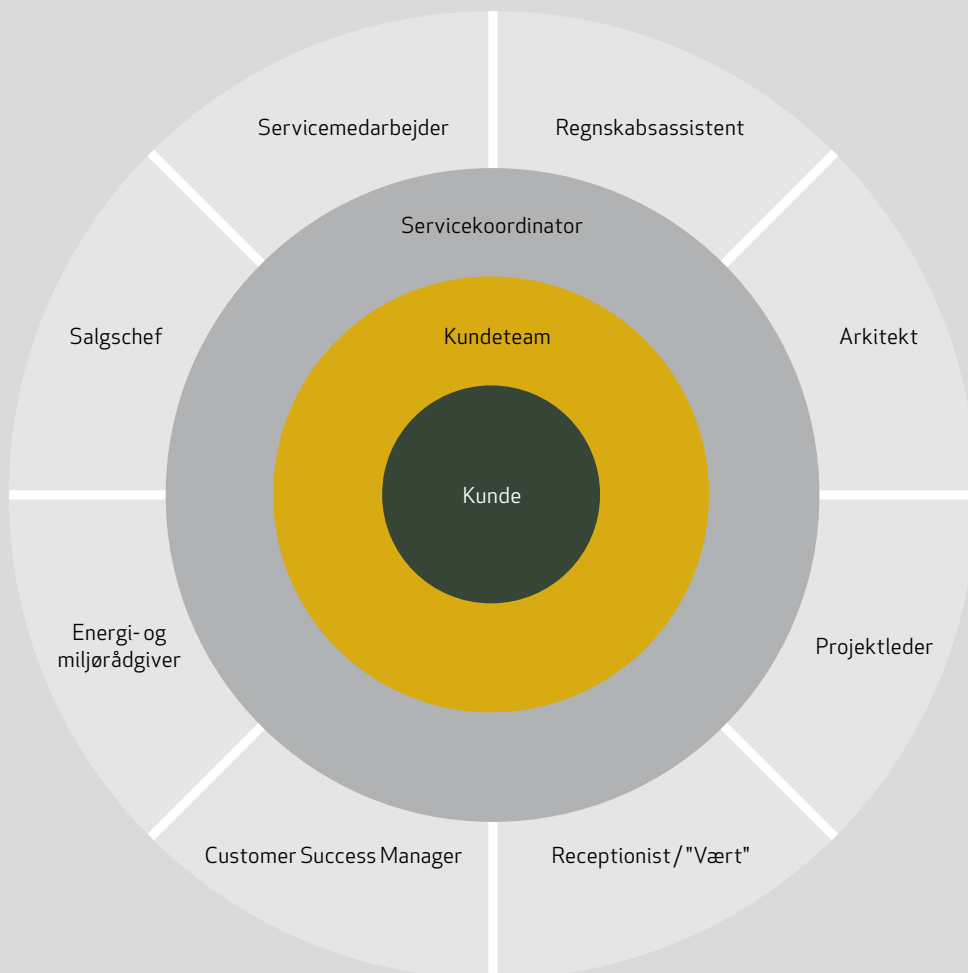
Alle Jeudans aktiviteter udføres med kundernes behov for øje. Jeudans ejendomme dækker et samlet areal på ca. 980.000 m² og rummer bl.a. arbejdspladser for et meget stort antal mennesker. Kunderne er derfor afhængige af, at servicering og vedligeholdelse af ejendomme og tekniske anlæg fungerer tilfredsstillende.

Jeudan lægger vægt på at være en samarbejdspartner frem for en leverandør. Derfor arbejdes der også for, at kunden møder kompetente og imødekommende medarbejdere og oplever tryghed ved at være kunde hos Jeudan. Enhver ejendom og enhver kunde er tilknyttet et specifikt kundeteam. Udover at have ansvaret for ejendommens drift og udlejning, herunder at lejemålet løbende fungerer efter hensigten og fremtræder i den ønskede stand, er kundeteamet også ansvarlig for den enkelte kundes tilfredshed med Jeudans ydelser, og om kunden modtager den rette kombination af serviceydelser i forhold til deres behov.

Denne organisationsform er med til at sikre, at kunden bliver ført korrekt og rettidigt gennem alle faser forbundet med indretning, indflytning og efterfølgende drift af lejemålet.

Jeudans kundebetjening er orienteret mod, og organiseret omkring, kunden. Det er en model, der skal sikre, at kunderne til enhver tid har én tilgængelig kontaktperson, som de kan kontakte og derigennem tilgå hele organisationen. Der arbejdes kontinuerligt med kundeoplevelsen og med at levere en friktionsfri kundebetjening, hvor Jeudans services og ordentlighedskultur skinner tydeligt igennem

En kundecentreret organisation



PRODUKTION OG SALG AF SERVICE-, BYGNINGS- OG RÅDGIVNINGSYDELSER

Forudsætningen for at skabe et tilfredsstillende indtægtsgrundlag er Jeudans evne til at være tilgængelig, fastholde en løbende dialog med kunderne og imødekomme deres behov i de ejendomme og lokaler, som de lejer af Jeudan.

En høj udlejningsprocent skabes blandt andet ved en attraktiv beliggenhed, ligesom Jeudan kontinuerligt evner at levere de ydelser, som kunderne efterspørger med hensyn til areal, pris, kvalitet, vilkår, tempo og serviceniveau.

Det er Jeudans opfattelse, at den nuværende forretningsmodel, som kombinerer et godt udbud af lejemål i velbeliggende, ordentlige ejendomme med fleksible kontraktvilkår og konkurrencedygtige serviceydelser, er med til at styrke relationerne til kunderne, og at netop de stærke kunderelationer skaber værdi for Jeudans aktionærer.

Jeudan skal levere et kvalitetsmæssigt og konkurrencedygtigt tilbud indenfor serviceydelser til Jeudans erhvervskunder. Dette skal bidrage til Jeudans vækst og sikre et bredt kendskab til Jeudan som en pålidelig og professionel ejendoms- og servicevirksomhed.

En serviceaftale med Jeudan indebærer, at kunderne overlader ledelse og udførelse af ydelserne til Jeudan. Kunderne kan fokusere deres energi på driften af deres virksomhed og kan overlade service-, drifts- og bygningsydelser til Jeudan, der enten direkte eller indirekte råder over alle relevante faglige kompetencer inden for ovenstående ydelser.

Jeudan har udviklet ensartede forretningsprocesser inden for både serviceydelser og gennemførelse af større byggeprojekter, og disse understøttes af IT-værktøjer og programmer både inden for kommunikation, planlægning, design og økonomi.

Jeudans service- og håndværksaktiviteter omfatter mere end 400 medarbejdere inden for følgende områder:

Byggeri

- Projekt- og byggeledelse af alle typer entrepriser
- Udvikling af projekter i samarbejde med kunder
- Ingeniør- og projekteringsopgaver
- Renovering og vedligehold af lejemål og ejendomme
- Bygningsgennemgang og teknisk due diligence
- Indkøb og minimering af leverandørrisici

Teknik

- Sikkerhedsfunktioner i form af adgangskontrol, varslingsanlæg (brand og tyveri), videoovervågning m.v.
- Service og teknisk styring af elevatorer
- Teknisk optimering af CTS (Central Tilstandskontrol og Styringsanlæg)

Design

- Design og indretning af lejemål
- Rådgivning og serviceydelser til virksomheder i forbindelse med flytning, indretningsændringer m.v.
- Arkitektopgaver
- Specialist i fredet ejendomme

Servicecenter

- Alle daglige drifts- og vedligeholdelsesopgaver samt akutopgaver inden for tømrer, snedker, murer, maler, VVS, kloak, blikkenslager, ventilation, el, sikring, glarmester og låseservice
- Ejendomsforsikringskader
- Døgnbemandet servicecenter til rettidig og effektiv håndtering af fejl, skader og alarmopkald på lejemål og ejendomme

Facility Service

- Ejendomsdrift
- Pasning og pleje af udenomsarealer
- Indvendig rengøring af lejemål, opgange og andre fællesarealer
- Service og teknisk styring af installationer (varme, vand m.m.)
- Snerydning og glatførebekæmpelse
- Vagtrundering
- Graffitibekæmpelse
- Planteservice
- Bistro
- Receptions- og værtskabsydelser

Energi og miljø

- Energi- og miljørådgivning
- Energimærkning
- Klimaregnskaber
- Indeklimarådgivning
- Biodiversitet

Parkering

- Abonnement
- VIP-parkering
- Timeparkering
- Vask af biler
- Opladning af elbiler

Udbuddet af serviceydelser vurderes løbende, bl.a. ud fra kundernes efterspørgsel og Jeudans ønske om tilstrækkeligt aktivitetsniveau i den enkelte serviceydelse.

KONTROLLERET FINANSIEL RISIKO

Jeudan lægger vægt på, at den investerede kapital udnyttes optimalt, og at den finansielle risiko er under kontrol.



Egenkapitalens relative størrelse

Ledelsen vurderer som udgangspunkt, at en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % vil være optimal under de nuværende forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. I denne vurdering indgår bl.a. følgende overvejelser:

- Forventningen til ejendommens afkast er højere end den rente, der skal betales af fremmedfinansieringen. Med det udgangspunkt bør egenkapitalen derfor være så lille som mulig og fremmedfinansieringen så stor som mulig for at give det bedst mulige relative afkast til aktionærerne.
- Egenkapitalen bør i forhold til det samlede forretningsomfang og de samlede aktiver have en sådan størrelse, at Jeudan fortsat kan opnå fremmedfinansiering på attraktive vilkår, samtidig med at aktionærernes afkast optimeres.
- Egenkapitalen skal være grundstammen i et kapitalberedskab, dels for at kunne foretage attraktive investeringer med en kort beslutningsproces, dels for at give Jeudan modstandskraft i vanskelige tider.

Med dette udgangspunkt er Jeudans strategiske mål for finansieringsstrukturen:

Egenkapital (aktiekapital og reserver)	30-33 % (p.t. 33 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 9 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 58 %)

Målsætningen for Jeudans forrentning af egenkapitalen forudsætter bl.a., at finansieringsstrukturen ligger på disse niveauer.

En udvidelse af Jeudans aktiekapital er imidlertid forbundet med væsentlige omkostninger og et betydeligt tidsforbrug. Aktiekapitalen har derfor hidtil været, og vil fremover naturligt og mest hensigtsmæssigt blive, forhøjet trinvis. Dette indebærer, at der set over en årrække vil være perioder, hvor egenkapitalen er på det strategiske niveau og andre perioder, hvor den midlertidigt er højere eller lavere end det strategiske niveau.

Finansieringens risikoprofil

Jeudan tænker langsigtet i sine ejendomsinvesteringer. Derfor bliver fremmedfinansieringens sammensætning og vilkår tilrettelagt ud fra et mangeårigt perspektiv, så risikoen ved ejendomsinvesteringerne primært kan henføres til Jeudans drift og kun i begrænset omfang til finansieringen.

Kombinationen af dansk realkredits lange finansieringsformer og renteaftaler er hensigtsmæssige i forhold til Jeudans strategi, hvorimod korte finansieringsformer i betydeligt omfang som udgangspunkt ikke er forenelige med strategien.

Jeudan finansierer som hovedregel sine investeringer med 20-30-årige realkreditlån i samtlige ejendomme, idet denne finansieringsform er både omkostningseffektiv og fleksibel. Realkreditlånene optages om muligt med afdragsfrihed i obligationsserier med tilstrækkelig volumen, så Jeudans andel ikke er markedspåvirkende. Realkreditlånene optages ofte med en rente på basis af CIBOR 3- og CIBOR 6-måneder og suppleres med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på minimum 7,5 år. Disse renteaftaler handles med anerkendte og kreditværdige finansieringsinstitutter.

Eventuel yderligere finansiering bliver optaget som anlægslån med en løbetid på 7-10 år og med fast rente i 3-10 år ved anvendelse af renteaftaler.

Det er Jeudans målsætning, at 70-90 % af realkredit- og anlægslånene er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år.

Med en egenkapital på DKK 12,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 1,8 mia. efter skat og DKK 2,4 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2024 ca. DKK 14 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 24 mio. pr. basispunkt.

Jeudan finansierer sine investeringer i DKK.

Den valgte finansieringsstrategi understreger Jeudans holdning om, at resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) skal realiseres gennem en effektiv drift af ejendommene. Der skal

være tillid til, at Jeudans direkte finansielle omkostninger kun i begrænset omfang kan blive påvirket af eventuelle renteændringer.

Den valgte finansieringsstrategi, hvor renterisikoen bliver afdækket med aftaler om fast rente, medfører en kursrisiko. De enkelte renteaftaler opgøres løbende til markedsværdi i forhold til det aktuelle renteniveau og kan medføre både positive og negative kursreguleringer, der ikke påvirker cash flowet.

Kursrisikoen bliver opgjort for den enkelte renteaftale ved kursfølsomheden pr. basispunkt, svarende til den ændring i markedsværdien, der fremkommer ved en ændring af renten med +/- 0,01 %-point. Kursrisikoen afhænger af renteaftalens størrelse og ikke mindst løbetiden – længere løbetid medfører højere kursrisiko.

Ved fastlæggelse af Jeudans renteafdækningsprofil afvejes renterisikoen i forhold til kursrisikoen – mindskes renterisikoen, forøges kursrisikoen og omvendt.

Likviditet og likviditetsreserve

Afdragsprofil og løbetid på realkreditlån og anlægslån bliver besluttet og tilrettelagt ud fra det aktuelle udbud af finansieringsprodukter og den aktuelle rentekurve.

Med henblik på at sikre, at Jeudan har en positiv pengestrøm, bliver finansieringen tilrettelagt ud fra det løbende cash flow fra investeringsejendommene.

Det er Jeudans målsætning, at likviditetsreserven, inklusive uudnyttede kreditfaciliteter, skal udgøre ca. DKK 1,3–1,4 mia.

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde ultimo 2024 DKK 1.165 mio. (ultimo 2023: DKK 1.480 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på ca. DKK 485 mio.

Finansielle samarbejdspartnere

Jeudan samarbejder med kapitalstærke danske realkredit- og finansieringsinstitutter, der har mange års kendskab til det danske ejendomsmarked og erfaring med ejendomsmarkedets cyklus.

Derudover tilstræber Jeudan at opbygge og vedligeholde et tæt samarbejde med de finansielle samarbejdspartnere baseret på gensidig tillid og med henblik på langvarige relationer. De finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit, Jyske Bank og Nordea.

LØNSOMHED I DRIFTEN

I alle dele af Jeudans virksomhed er der fokus på lønsomhed og rentabilitet i den daglige drift.

Lønsomheden er også i centrum i overvejelser omkring udvikling af ejendomsporteføljen. For at kunne sikre rentabilitet i hver enkelt ejendom og fastholde fokus på de rette aktiviteter er indsatserne bl.a. rettet mod:

- Kundetilfredshed
- Ejendommens generelle forhold
- Ejendommens indtjeningsgrundlag
- Samtlige driftsomkostninger
- Ejendommens vedligeholdelsesstand
- Vækstmuligheder, herunder salg af serviceydelser til ejendommens kunder.

Udviklingsplanerne for en ejendom omhandler bl.a.:

- Maksimering af et vedvarende indtægtsgrundlag
- Styrkelse af kundeloyaliteten
- Minimering af driftsomkostninger
- Lønsomhedsskabende forbedringer af ejendommen
- Løbende vedligeholdelsesaktiviteter
- Salg af serviceydelser.

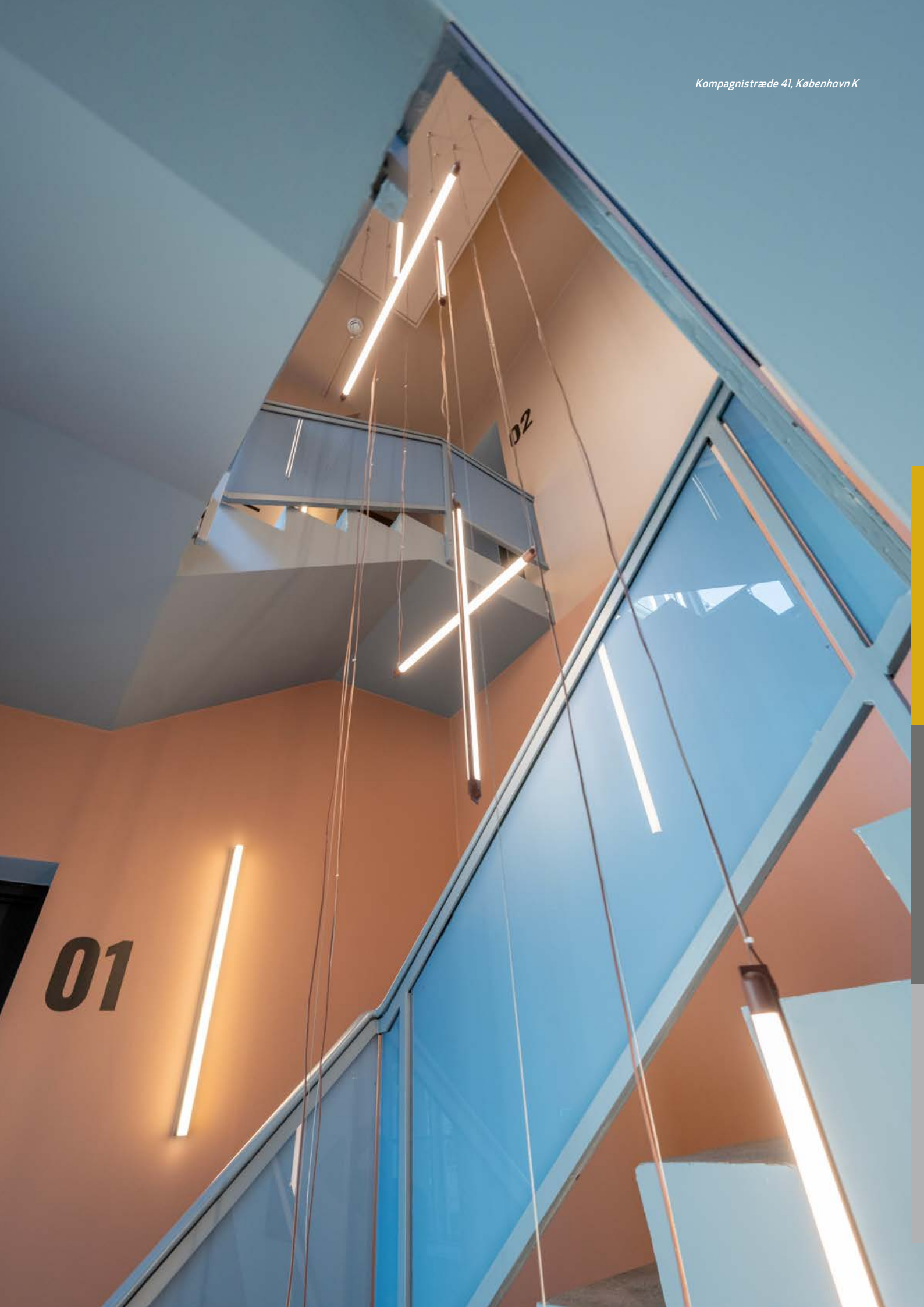
EJENDOMME

Jeudans investeringer, opgjort pr. 31. december 2024, omfatter i alt 198 ejendomme til en bogført værdi på DKK 34,9 mia. og med et samlet areal på ca. 980.000 m².

Målt på værdien er 77 % kontorejendomme, 9 % er detailejendomme, 7 % er boligejendomme og 7 % er øvrige ejendomme, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. 99 % af ejendomsporteføljen er beliggende i Region Hovedstaden. Ejendomsporteføljen genererer et gennemsnitligt årligt afkast på 4,4 %.

Ejendomsportefølge fordelt på markedsværdi

Markedsværdi	Antal	Bogført værdi DKK mio.	Korrektioner til markedsværdi		Markedsværdi før korrektioner DKK mio.	Pr. m ² DKK
			Igangværende projekter DKK mio.	Planlagte projekter DKK mio.		
> 500 mio.	8	9.443	33	374	9.850	48.992
200 - 500 mio.	43	13.496	166	796	14.458	37.347
100 - 200 mio.	51	7.247	163	417	7.827	34.486
50 - 100 mio.	48	3.659	73	211	3.943	35.271
20 - 50 mio.	25	906	1	71	978	29.684
0 - 20 mio.	23	163	0	17	180	10.554
I alt	198	34.914	436	1.886	37.236	38.115



01

02

Ejendomsportefølje 1. januar 2025

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type	Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
København og Frederiksberg			Fiolstræde 44, København K	1902	K
Adelgade 115, København K	1868	K	Folke Bernadottes Alle 45, København Ø (1. januar 2025)	1894	K
Amaliegade 3-5, København K	1878	K	Fredericiagade 15, København K	1867	K
Amaliegade 4, København K	1828	K	Frederiksberg Allé 66, Frederiksberg C	1907	B
Amaliegade 14, København K	1753	K	Frederiksborggade 20, København K	1878	K
Amaliegade 15, København K	1750	K	Frederiksborggade 22, København K	1879	K
Amaliegade 16A, København K	1757	K	Frederiksgade 7, København K	1884	K
Amaliegade 27, København K	1756	K	Frederikssundsvej 62A-B, København NV	1915	K
Amaliegade 37, København K	1782	K	Frederikssundsvej 72-76, Brønshøj	2005	D
Amaliegade 45/Esplanaden 46, København K	1791	K	Frederikssundsvej 131-135, Brønshøj	2006	D
Amerika Plads 29, København Ø	2017	K	Gammel Kongevej 1/Trommesalen 7, København V	1903	K
Axel Heides Gade 1-3/Islands Brygge 69, København S	1914	K	Gammel Kongevej 29A-B, København V	1882	D
Bisiddervej 31-39/Lycten 47, København NV	2008	B	Gammel Kongevej 147, Frederiksberg C	1896	B
Borgergade 24, København K	1974	K	Gammel Kongevej 169, Frederiksberg C	1889	B
Borgergade 28, København K	1964	K	Gammel Kongevej 174-176, København V	1895	Ø
Borgergade 142, København K	1857	B	Gammel Strand 40/Læderstræde 9, København K	1801	K
Bredgade 19, København K	1860	K	Gammel Strand 44, København K	1797	K
Bredgade 20, København K	1899	K	Gammel Strand 52/Naboløs 5, København K	1798	B
Bredgade 21, København K	1782	K	Gothersgade 3-5, København K	1730	D
Bredgade 23, København K	1896	K	Gothersgade 103, København K	1825	K
Bredgade 30-32, København K	1752	K	Gothersgade 160, København K	1876	K
Bredgade 33, København K	1800	K	H.C. Andersens Boulevard 44-46, København V	1904	K
Bredgade 34, København K	1754	K	Havnegade 21/Niels Juels Gade 15, København K	1870	K
Bredgade 35, København K	1796	K	Havnegade 23-27/Tordenskjoldsgade 34, København K	1865	K
Bredgade 40-42, København K	1754	K	Holbergsgade 2-6, København K	1949	K
Bredgade 45, København K	1880	K	Holmens Kanal 7, København K	1875	K
Bredgade 47/Frederiksgade 12-14, København K	1880	B	Højbro Plads 21A-21B, København K	1785	K
Bredgade 51, København K	1881	B	Jagtvej 1/Ågade 112, København N	1906	D
Bredgade 58/Fredericiagade 17, København K	1890	B	Jagtvej 137/Ydunsgade 1, København N	1901	D
Bredgade 63-65, København K	1886	K	Kastrupvej 50/Højdevej 59-61, København S	1970	D
Bredgade 75, København K	1927	K	Kigkurren 6-8A, København S	1917	K
Bredgade 76, København K	1750	K	Kompagnistræde 13-15 og 19/Knabrostræde 19 og 23/ Snaregade 12-16, København K	1795	K
Dalgas Have 15, Frederiksberg	1988	K	Kompagnistræde 20A-C/Knabrostræde 18, København K	1797	K
Dampfærgevej 2-6, København Ø	1894	Ø	Kompagnistræde 21/Knabrostræde 20, København K	1730	K
Dampfærgevej 3, København Ø	1921	K	Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, København K	1775	K
Dampfærgevej 7-9, København Ø	1908	K	Kompagnistræde 41, København K	1756	K
Dampfærgevej 8-10, København Ø	1910	K	Kompagnistræde 43, København K	1800	K
Dampfærgevej 21-23, København Ø	1921	K	Kongens Nytorv 26, København K	1892	K
Dampfærgevej 27-29, København Ø	1918	K	Kristianiagade 1, København Ø	1898	K
Danneskjold Samsøes Allé 35-37 og 41 (bygning 70, 71 og 156), København K	1889	K	Kristianiagade 9, København Ø	1905	K
Dr. Tværgade 4, København K	1933	Ø	Kronprinsensgade 4-6, København K	1790	K
Dr. Tværgade 7, København K	1794	K	Kronprinsensgade 8, København K	1795	K
Dr. Tværgade 8, København K	1878	B	Kronprinsensgade 11-13/Pilestræde 37-39, København K	1782	K
Dr. Tværgade 14, København K	1877	B	Krystalgade 15-21, København K	1904	K
Esplanaden 6-8/St. Kongensgade 110E, København K	1777	K	Kvæsthusgade 6, København K	1892	B
Esromgade 13-15, København N	1964	K	Landemærket 3-5, København K	1750	K
Fabrikmestervej 6 (bygning 47), København K	1850	K	Landemærket 11-17/Suhmsgade 3, København K	1940	K
Fabrikmestervej 10 (bygning 90), København K	1915	K	Landgreven 3/St. Kongensgade 27, København K	1851	K
Farvergade 2-8, København K	1902	K	Lersø Parkallé 101/Strødamvej 50, København Ø	1952	K
Farvergade 17/Løngangstræde 20, København K	1907	K	Lille Strandstræde 6, København K	1740	B
Fiolstræde 12B, København K	1830	K	Livjærggade 17, København Ø	1899	K
Fiolstræde 28, København K	1838	D	Magstræde 6, København K	1734	K
Fiolstræde 31-33, København K	1728	D	Magstræde 10A-C, København K	1730	K

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type	Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
Mikkel Bryggers Gade 3, København K	1874	D	Store Kongensgade 81, København K	1785	K
Nelson Mandelas Allé 12-14, København SV	1932	K	Store Strandstræde 20, København K	1775	K
Niels Hemmingsens Gade 20, København K	1887	K	Sølvgade 10/Klerkegade 19/Kronprinsessegade 54, København K	1932	K
Niels Juels Gade 5, København K	1867	K	Sønder Boulevard 65, København V	1906	D
Nikolaj Plads 25, København K	1800	B	Søndre Fasanvej 18-20, Frederiksberg	1883	D
Nordre Frihavsgade 15, København Ø	1902	D	Søtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43, København K	1876	K
Nordre Frihavsgade 18B, København Ø	1888	D	Søtorvet 5/Vendersgade 33, København K	1875	K
Nordre Frihavsgade 26, København Ø	1875	D	Toldbodgade 18/Sankt Annæ Plads 24, København K	1895	K
Ny Adelgade 3, København K	1874	B	Toldbodgade 35, København K	1902	K
Ny Kongensgade 10, København K	1903	K	Toldbodgade 39-41, København K	1892	B
Ny Østergade 10, København K	1883	K	Toldbodgade 53-55, København K	1894	K
Nygårdsvej 5/Strynøgade 7, København Ø	1954	Ø	Toldbodgade 57-61, København K	1892	B
Nyhavn 4/Heibergsgade 18, København K	1877	K	Tordenskjoldsgade 20-24, København K	1868	K
Nørre Farimagsgade 65-71, København K	1878	B	TorvehallerneKBH, Rømersgade 18/Linnésgade 17, København K	2011	D
Nørre Søgade 7, København Ø	1876	B	Valkendorfsvej 13, København K	1827	K
Nørre Voldgade 42, København K	1900	B	Valkendorfsvej 19, København K	1780	K
Nørre Voldgade 94-96, København K	1955	K	Vandkunsten 10, København K	1803	K
Nørre Voldgade 106, København K	1961	K	Vester Voldgade 7-9/Sankt Peder Stræde 49, København V	1900	K
Nørregade 6, København K	1814	K	Vesterbrogade 9B, København V	1881	K
Nørregade 24, København K	1842	D	Vesterbrogade 11A-C, København V	1888	Ø
Nørregade 49/Nørre Voldgade 56, København K	1939	K	Øster Allé 1, København Ø	1922	Ø
Oslo Plads 12-16, København Ø	1901	B	Øster Farimagsgade 5, København K	1859	K
Overgaden oven Vandet 8-10, København K	1890	K	Østerbrogade 125, København Ø	1954	K
Palægade 2-4, København K	1900	K	Østerbrogade 135, København Ø	1954	K
Palægade 6-8, København K	1900	K			
P-huset Christiansbro, Wildersgade 2C, København K	2001	Ø			
P-huset Dampfærgevej/Amerika Plads, København Ø	2004	Ø			
P-huset Holmen, Bohlendachvej, København K	2005	Ø			
P-huset Sankt Annæ Plads, København K	2016	Ø			
P-huset Strynøgade 3, København Ø	1954	Ø			
Pilestræde 6-16/Antonigade 2-10/Kristen Bernikowsgade 1-13/ Østergade 32-34 og 42, København K	1752	D			
Pilestræde 26-36/Antonigade 3-9/Sværttegade 2-12/ Gammel Mønt 1-11, København K	1750	K			
Pilestræde 35, København K	1810	D			
Pilestræde 41-45, København K	1782	K			
Pilestræde 52, København K	1800	K			
Ragnagade 7, København Ø	1921	K			
Rigensgade 11, København K	1759	K			
Rosenborggade 15-17, København K	1900	K			
Rosenvængets Allé 6, København Ø	1866	K			
Sankt Annæ Plads 13, København K	1750	K			
Sankt Annæ Plads 21, København K	1949	Ø			
Sankt Knuds Vej 41, Frederiksberg C	1830	K			
Sankt Nikolaj Vej 8, Frederiksberg C	1936	K			
Scherfigsvej 10, København Ø	1957	K			
Skindergade 45-47, København K	1800	K			
Slotsholmsgade 1-3/Børsegade 4-8, København K	1904	K			
Store Kongensgade 59, København K	1787	K			
Store Kongensgade 60, København K	1812	K			
Store Kongensgade 62, København K	1807	K			
Store Kongensgade 68, København K	1745	K			
Store Kongensgade 70, København K	1855	B			
Store Kongensgade 74, København K	1858	K			

Region Hovedstaden ekskl. København og Frederiksberg		
Birkedalsvej 7-19, Helsingør	1979	D
Egedal Center 1-7, Stenløse	1988	D
Egedal Center 27-31 og 48, Stenløse	1975	D
Egedal Center 41-43 og 53, Stenløse	1988	D
Egedal Center 69-95, Stenløse	1982	D
Frydenlundsvej 30, Vedbæk	1962	K
Gladsaxevej 373, Søborg	2004	D
Herstedøstervej 27-29, Albertslund	1988	K
Hovedvejen 90-92, Glostrup	2019	B
Kirke Værløsevej 8, Værløse	1965	B
Linde Allé 5-9, Nærum	1988	B
Midtager 29/Ringager 17-21/Engager 2-6, Brøndby	1967	Ø
Niels Olsens Vej 2-4, Ølstykke	2003	D
Rygårds Allé 131, Hellerup	1957	K
Tåstrup Hovedgade 109-111, Taastrup	2007	D

Udenfor Region Hovedstaden		
Ahlgade 61-63, Holbæk	1975	D
Elisagårdsvej 5, Roskilde	1948	K
RingStedet, Klosterparks Allé 10, Ringsted	2006	D

Note: Kontorejendomme (K), detailjendomme og centre (D), boligejendomme (B) og øvrige ejendomme (Ø)



Rigshospitalet

Københavns Universitet

Botanisk Have

Statens Museum For Kunst

Københavns Universitet

Ørstedsparken

Københavns Universitet

Kong Frederik Hotel

Københavns Rådhus

Scandic Hotel Copenhagen

Radisson SAS Royal Hotel

Nationalmuseet

Christiansborg Slot

Ministerial Bygningerne

Tycho Brahe Planetarium

Tivoli

Ny Carlsberg Glyptotek

Frødes Holms Kanal

Det Kongelige Biblioteket

Assistens Kirkegård

Saxoparken

Garnison

Skøjtebanehaven

UDSIGTEN TIL JEUDANS EJENDOMME I KØBENHAVN



KUNDER

Jeudan vil være bedst til kunder. Det er et væsentligt fokusområde i hele Jeudans strategi, at kunderne skal opleve Jeudan som en langvarig samarbejdspartner fremfor blot en udlejer. Samarbejdspartneren, der får kunderne til at føle sig set, hørt og godt serveret – lige fra den mindre kunde i et af kontorfællesskaberne til den store kunde i eget domicil, og uanset om de oplever vækst og har behov for større arealer, eller om tiderne er svære, og der er behov for en nedskalering. For at være netop denne fleksible og langsigtede samarbejdspartner arbejdes der løbende og målrettet på at styrke kundeoplevelsen på tværs af hele Jeudans kunderejse. Det klare mål er, at kunderne altid skal møde et Jeudan, der klarer tingene så nemt og enkelt som muligt, og at den samlede kundeoplevelse hele tiden forbedres.

Kunderne i centrum – tilfredshed og loyalitet

I en tid, hvor digitaliseringen og AI vinder mere indpas i servicefunktioner, holder Jeudan fast i det menneskelige. Hos Jeudan møder du et menneske, en person, der ikke blot lytter, men også handler. Jeudan gør op med tastemenuer og robotstemmer og tilbyder en ægte samtale, hvor kundens behov er i fokus. Ét kontaktpunkt, én løsning – fordi Jeudan tror på, at meningsfulde forbindelser skaber de bedste resultater. De digitale løsninger er værdifulde. Men kundeservicen skal være personlig, nærværende og tilgængelig.

For at Jeudan kan have aktuel og relevant viden om kundernes oplevelse, bliver der løbende gennemført tilfredshedsundersøgelser. Resultaterne bruges bl.a. til at måle, om Jeudan lever op til kundernes krav og forventninger, og om medarbejderne lykkes med at efterleve kerneværdierne ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Tilfredshedsundersøgelserne gør også, at Jeudan har et opdateret indblik i kundernes behov, ønsker og eventuelle utilfredsheder, så der kan skrives til handling – proaktivt og tilfredsstillende.

Den overordnede tilfredshed måles på en skala fra 0-10, hvor 10 er højest. Undersøgelserne tager udgangspunkt i NPS-spørgsmålet "Vil du anbefale Jeudan til andre?". Jeudans NPS-score beregnes herefter ved at trække procentdelen af Detractors (de kunder, som har scoret Jeudan 0-6) fra procentdelen af Promotors (de kunder, som har scoret Jeudan 9-10). Resultatet vil ligge mellem -100 og +100.

Som udgangspunkt er en score over 0 positivt, da det betyder, at man har flere loyale kunder end illoyale kunder. En NPS-score over 20 betegnes som god, en score over 50 som fremragende, og en NPS over 80 betegnes som ekstraordinær. Det er ikke muligt at foretage en direkte sammenligning med andre virksomheder i ejendoms- og servicebranchen, da denne statistik ikke er tilgængelig.

I 2024 nåede Jeudan en samlet NPS-score på udlejning på 59. Det er højere end målsætningen for året på 57 og en stigning sammenlignet med scoren på 55 i 2023 og 41 tilbage i 2021.

Alt i alt er NPS-udviklingen i 2024 meget tilfredsstillende. Fremgangen kan ses på tværs af alle Jeudans undersøgelser, og resultaterne vidner om, at strategien om at være bedst til kunder, ved at levere personlig kundebetjening med fokus på den gode kundeoplevelse, fungerer. I undersøgelserne er det ofte medarbejderne, servicen og ordentligheden, der fremhæves først, dernæst ejendomme og lejemål.

Målet for 2025 er at fortsætte den positive udvikling og løfte den samlede NPS-score på udlejning til 60.

Jeudan udfører følgende løbende tilfredshedsundersøgelser:

- En generel undersøgelse til alle kunder i lejemål
- En undersøgelse i forbindelse med fremvisninger
- En undersøgelse i forbindelse med indflytninger
- En undersøgelse i forbindelse med servicebesøg
- En undersøgelse til kontorfællesskabskunder
- En undersøgelse til stadeholdere i TorvehallerneKBH
- En undersøgelse til parkeringskunder
- En undersøgelse til rengøringservicekunder

På næste side følger en redegørelse for resultater og målsætninger for de enkelte undersøgelser.

Overblik – NPS-udvikling

NPS	2021	2022	2023	Mål 2024	2024	Mål 2025
Samlet resultat (Udlejning)	41	43	55	57	59	60
Generel	25	28	34	35	38	40
Fremvisning	66	72	83	85	89	90
Indflytning	58	54	69	70	76	76
Service	31	41	42	45	53	55
Kontorfællesskaber	n.a.	n.a.	32	50	46	50
TorvehallerneKBH	n.a.	n.a.	69	70	71	72
Parkering	n.a.	42	36	40	38	38
Rengøringservice	n.a.	n.a.	n.a.	30	8	30

Generel

I 2024 har der været et øget fokus på kommunikation og på prioritering af fysiske møder med kunderne. Der er samtidig en positiv ændring i, at der i højere grad tales og sparreres om udfordrende kundesager, hvilket i flere tilfælde munder ud i bedre udfald på kundedialogerne.

Jeudan er lykkedes med at øge kundetilfredsheden fra 34 (2023) til 38 (2024). Arbejdet med kundetilfredsheden fortsætter ufortrødent, og for at kunne øge scoren til 40 i 2025 er der igangsat en række initiativer, bl.a. et træningsforløb på det at være bedst til kunder i hverdagen.

Fremvisninger

Årsagen til det tilfredsstillende resultat er bl.a., at der er skabt en kultur omkring arbejdet med træning af medarbejdere med individuelle coachingforløb, der tager afsæt i den måde, som Jeudan ønsker at møde kunderne på. Medarbejderne tager fuldt ejerskab, og den interne konkurrence om at skabe den gode kundeoplevelse lever på en sund måde. Bundniveauet er højt, hvilket også kan ses på kundetilfredsheden for hele 2024, hvor der ikke er en eneste detractor. Kulturen er skabt via fokus, træning, ledelse og de rette medarbejdere. Resultaterne understøtter kulturen og bidrager til, at den ønskede adfærd fastholdes og forstærkes.

Det er lykkedes Jeudan at øge scoren fra 83 (2023) til 89 (2024). Det er et ekstraordinært positivt resultat, og ambitionen for 2025 er at nå den næste milepæl og komme op på 90.

Indflytninger

Niveauet er blevet hævet i 2024, og der er kun en enkelt detractor for hele året. Der har været øget fokus på de forskellige processer forbundet med en indflytning, hvilket bidrager til den positive udvikling. Der har bl.a. været gennemført flere pilotprojekter med fokus på at styrke kommunikationen med nye kunder og på at sikre en bedre rolle- og ansvarsfordeling internt blandt de involverede medarbejdere.

Scoren på indflytning har fortsat den tilfredsstillende trend og er løftet fra 69 (2023) til 76 (2024). I 2025 er målet at fastholde den positive udvikling og bevare scoren på 76.

Servicebesøg

I 2024 har der bl.a. været fokus på forberedelse og forebyggelse til kritiske perioder på året, f.eks. varmesæsonen. Det har bidraget til at skabe mere balance og bedre kundeoplevelser. Der er stadig potentiale for forbedring, men indsatserne, som bl.a. har dækket kommunikationstræning, internt samarbejde og fælles forståelse, har været positive, og Jeudan har derigennem kunnet møde kunderne på en endnu bedre måde. Scoren er løftet fra 42 (2023) til 53 (2024). De igangsatte indsatser fortsætter, og det er ambitionen at løfte scoren til 55 i 2025.

Kontorfællesskaber

Jeudans kontorfællesskaber er i hastig udvikling, både hvad angår de fysiske rammer og den oplevelse, som Jeudan ønsker at give kunderne i kontorfællesskaberne. 2024 har budt på udvikling i titler, roller og ansvar med stærkt afsæt i øget kundefokus. Udvalgte medarbejdere har gennemført et træningsforløb med primært fokus på at styrke mødet med kunderne. Scoren er løftet fra 32 (2023) til 46 (2024), og det er målsætningen, at Jeudan med den rette kundebehandling kan løfte scoren til 50 i 2025.

TorvehallerneKBH

Jeudan formår via nøglemedarbejdere og et stærkt arbejde i Aktivitetsforeningen at bygge stærke relationer til stadeholderne/kunderne, hvilket kan ses på kundetilfredsheden.

Det har en positiv indvirkning på scoren, som er løftet fra 69 (2023) til 71 (2024). I 2025 er det målsætningen at fortsætte det gode arbejde og øge scoren til 72.

Parkering

I 2024 er der arbejdet videre med den tilfredsundersøgelse, som blev igangsat i 2022 for abonnementskunder i Jeudans seks parkeringshuse. Scoren blev løftet fra 36 (2023) til 38 (2024) på tværs af alle husene. Der er fortsat fokus på øget synlighed i de bemandede parkeringshuse, og organisationen omkring Jeudan Parkering er styrket, så der fortsat kan være fokus på at udvikle produktet. Der er planlagt to ombygninger i 2025, og disse ligger til grund for målsætningen om at fastholde scoren på 38. En særligt positiv anekdote fra 2024 er en imponerende score på 94 for p-huset Gammel Mønt, som er Jeudans hidtil højeste score.

Rengøringservice

I 2024 er der indført en undersøgelse af den rengøringservice, som Jeudans kunder kan tilkøbe til deres lejemål. Resultatet er landet på 8 (2024), og der er i kommentarerne fra kundernes besvarelser adskillige input til forbedringer, som vil indgå i den fortsatte udvikling af produktet. Målet for 2025 er at nå en score på 30.

Redskab til bedre kundetilfredshed

Kundeundersøgelsernes primære formål er at måle tilfredsheden blandt kunderne, men de mange besvarelser giver også de respektive forretningsområder i Jeudan en langt bedre indsigt i kundernes adfærd og behov, deres ønsker til serviceydelser, og hvordan de generelt oplever Jeudan. Denne viden bruges som et internt redskab til proaktivt at udvikle, implementere og forankre initiativer, der kan forbedre kundeoplevelsen. De mange positive tilbagemeldinger bliver brugt som motivation og anerkendelse af medarbejderne, som gør sig umage hver dag. De kritiske tilbagemeldinger bliver brugt som input til træning og udvikling af medarbejderne – hele tiden med det klare formål at forbedre kundeoplevelsen.

Tiltag, der forbedrer kundeoplevelsen

Kundernes oplevelse er altafgørende for deres loyalitet og for Jeudans image. Kunderne skal kende Jeudan på personlig kundebehandling, og internt arbejdes der indgående med at forankre forståelsen for det at være bedst til kunder – og samtidig sikre de optimale forudsætninger og rammer for at kunne efterleve dette. Det er en strategi, der har skabt mærkbare resultater i de forgangne år, og det er nu hverdag for enhver medarbejder i Jeudan at arbejde med god kundefærd og at dygtiggøre sig løbende. En central del af det videre arbejde bliver at forankre det i kulturen og i onboarding af nye medarbejdere. Derfor er de gode kundeoplevelser også en del af undervisningsmaterialet på Jeudan Skolen, som afholdes for alle nyansatte medarbejdere.

Gothersgade 103, København K



AKTIONÆRFORHOLD

Jeudans kommunikationspolitik er baseret på åbenhed, redelighed og tilgængelighed. Derfor tilstræber Jeudan, at aktionærerne holdes løbende orienteret om Koncernens udvikling, og at interessen i aktiemarkedet udbredes og styrkes.

AKTIEPRISUDVIKLING

Jeudan-aktien sluttede året i DKK 203 og faldt dermed 11 % i 2024.

Kursændring i 2024

Jeudan A/S	-11,4 %
Ejendomsselskaber (CSE4040)	-11,1 %
OMXC (totalindekset)	-4,5 %
OMXC25	-2,4 %

Ikke korrigeret for udbyttebetaling.

Jeudans markedsværdi udgjorde ultimo 2024 DKK 11,3 mia.

Jeudan-aktiens gennemsnitlige samlede afkast (aktieprisudvikling + udbytte) har de seneste ti år været 8,6 % p.a. Det samlede indeks på Nasdaq Copenhagen for ejendomsselskaber har de seneste ti år haft et årligt gennemsnitligt afkast på 9,0 %, og totalindekset på Nasdaq Copenhagen har haft et årligt gennemsnitligt afkast på 11,8 %.

NASDAQ COPENHAGEN

Jeudans aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen og indgår i Large Cap Index. Aktien er registreret under fondskode DK 0061282464 og kortnavn JDAN.

Jeudan-aktien havde i 2024 en gennemsnitlig daglig omsætning på DKK 0,8 mio. (2023: DKK 0,8 mio.). Der var ordrer i fondssystemet i 100 % af børsens åbningstid (2023: 100 %), og

ordrerne havde et gennemsnitligt prisspænd på 0,90 % (2023: 0,77 %). Jeudan har en prisstilleraftale med Danske Bank, der sikrer, at der til stadighed stilles såvel bud- som udbudspriser i Jeudan-aktien inden for et prisspænd på 2 %.

AKTIEKAPITAL OG EJERFORHOLD

Jeudans aktiekapital består af 55.432.225 aktier á nom. DKK 20 pr. aktie, svarende til nom. DKK 1.108.644.500.

Aktierne omfatter én aktieklasser. Aktierne er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed og skal lyde på navn og noteres på navn i Selskabets ejerbog.

Selskabets bestyrelse er af generalforsamlingen bemyndiget til ad én eller flere gange indtil 9. april 2029 at forhøje aktiekapitalen med indtil nom. DKK 110.864.450 ved udstedelse af nye aktier uden fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Bestyrelsen er desuden bemyndiget af generalforsamlingen til ad én eller flere gange indtil 9. april 2029 at forhøje aktiekapitalen med indtil nom. DKK 250.000.000 ved udstedelse af nye aktier med fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Bestyrelsens bemyndigelser kan tilsammen maksimalt udnyttes for nom. DKK 250.000.000.

Ultimo 2024 havde Jeudan 4.334 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejede 99,4 % af aktiekapitalen. Heraf var 110 udenlandske aktionærer.

Følgende aktionærer har over for Jeudan oplyst at eje mere end 5 % af Selskabets aktiekapital:

William Demant Invest A/S, Kongebakken 9, 2765 Smørum, har meddelt besiddelse af 23.257.420 aktier, svarende til 42,0 % af aktiekapitalen.

Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab, Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K, har meddelt besiddelse af 22.471.300 aktier, svarende til 40,5 % af aktiekapitalen.

I henhold til en generalforsamlingsbeslutning 9. april 2024 er Selskabets bestyrelse bemyndiget til, indtil næste ordinære generalforsamling, at lade Selskabet erhverve egne aktie. Selskabets samlede beholdning af egne aktier i Selskabet efter erhvervelsen må ikke overstige 10 % af Selskabets aktiekapital.

MEDARBEJDERAKTIEORDNING

I 2024/2025 er der igen iværksat en medarbejderaktieordning. Ordningen giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Afvikling af medarbejderaktieordningen fra 2023/2024 har medført overførsel af 38.661 egne aktier til medarbejderne i 2024, svarende til DKK 9,6 mio. og 0,07 % af aktiekapitalen. Til dækning af ordningen for 2024/2025 har Jeudan i 2024 købt 40.000 egne aktier, svarende til 0,07 % af aktiekapitalen for DKK 8,9 mio.

Jeudan besidder 46.342 egne aktier, svarende til 0,08 % af aktiekapitalen pr. 31. december 2024 med en samlet værdi på DKK 9,4 mio.

UDBYTTEPOLITIK

Det er Jeudans udbyttepolitik, at eventuel overskydende egenkapital – set i forhold til Koncernens kapitalstrategi – investeres eller udbetales kontant til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mindre end 30 % af Koncernens balance, udbetales der ikke udbytte til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mellem 30 % og 40 % af Koncernens balance tilstræbes et samlet udbytte, svarende til maksimalt 50 % af Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), dog således at egenkapitalen ikke kommer under 30 % af Koncernens balance.

Udgør egenkapitalen mere end 40 % af Koncernens balance, vurderer bestyrelsen, at Koncernen er overkapitaliseret. Der tilstræbes derfor et samlet udbytte, der reducerer egenkapitalen til mellem 30 % og 40 % af Koncernens balance.

I overvejelserne om udbytte indgår også udsigterne til kommende kapitalforhøjelser til at kunne foretage yderligere investeringer inden for en periode på 12-18 måneder samt forventningerne til Koncernens likviditetsudvikling.

UDBYTTE FOR 2024 OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 3,00 pr. aktie for regnskabsåret 2024. Det vil svare til en udlodning på DKK 166 mio., hvilket udgør 28 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 9. april 2025, kl. 16.30, i Industriens Hus, H. C. Andersens Boulevard 18, 1787 København V.

ØKONOMISK RAPPORTERING

Jeudan offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, og interesserede kan modtage denne økonomiske rapportering pr. e-mail.

Det er ligeledes muligt at få tilsendt selskabsmeddelelser fra Jeudan pr. e-mail ved at tilmelde sig denne service på jeudan.dk.

FINANSKALENDER

20. februar 2025	Årsrapport 2024
9. april 2025	Ordinær generalforsamling
8. maj 2025	Delårsrapport for 1. kvartal 2025
7. august 2025	Halvårsrapport for 2025
11. november 2025	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2025

INVESTORKONTAKT

Jeudan ønsker til stadighed at videreudvikle sin aktive kommunikationspolitik med åben, redelig og tilgængelig information. Jeudan deltager løbende i investormøder m.m. Jeudan står normalt ikke til rådighed for dialog om finansielle forhold i de sidste fire uger op til en regnskabsafslæggelse.

Aktionærer, analytikere, investorer, børsmæglerselskaber samt andre interesserede, der har spørgsmål vedrørende Jeudan, er velkomne til at henvende sig til:

Jeudan A/S
Bredgade 30
1260 København K
Danmark
Telefon: 7010 6070

Kontaktperson: Underdirektør Morten Aagaard
(e-mail maa@jeudan.dk).

Information om Jeudan kan ligeledes findes på hjemmesiden: jeudan.dk.

Udbytte

		2020	2021	2022	2023	2024
Udbytte pr. aktie	DKK	2,4	2,4	3,0	3,0	3,0
Udbyttebetaling	DKK mio.	133,0	133,0	166,3	166,3	166,3
Udbytte i forhold til EBVAT	%	18 %	17 %	20 %	25 %	28 %
Resultat pr. aktie	DKK	8,1	42,4	60,6	-15,0	2,0
Pay-out ratio	%	29,5 %	5,7 %	4,9 %	n.a.	147,6 %

Frederiksborggade 43, København K



LEDELSE

BESTYRELSE



NIELS JACOBSEN,
FORMAND

Adm. direktør

Født 31. august 1957

Indvalgt i bestyrelsen i april 2014

Ikke uafhængig

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024

Formand for nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2024

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Strategiske forhold
- Ejendomsbranchen
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Risikostyring
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Særlig indsigt:

- Digitalisering, IT og processer
- Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg
- Organisation/HR og processer
- ESG (Bæredygtighed)

Ledelseshverv

Adm. direktør i:

- William Demant Invest A/S

Bestyrelsesformand i:

- Thomas B. Thriges Fond

Næstformand i:

- ABOUT YOU Holding GmbH

Medlem af Advisory Board for:

- ATP Langsigtet Dansk Kapital

Øvrige ledelseshverv relateret til William Demant Invest:

- Næstformand for bestyrelsen for Demant A/S
- Bestyrelsesformand i Embla Medical hf. og Vision RT Ltd

Samlet vederlag DKK 900.000.

Antal aktier i Selskabet: 25.725, heraf nærtstående 5.025 (2023: 25.725, heraf nærtstående 5.025).

BESTYRELSE



TOM KNUTZEN, NÆSTFORMAND

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 11. april 1962

Indvalgt i bestyrelsen i april 2022

Ikke uafhængig

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024
Medlem af nominerings- og vederlagsudvalget.
Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlags-
udvalgsmøde i 2024

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Strategiske forhold
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Særlig indsigt:

- Ejendomsbranchen
- Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg
- Risikostyring
- ESG (Bæredygtighed)

Ledelseshverv

Bestyrelsesformand i:

- FLSmidth & Co. A/S (fratræder 2/4-2025)
- Tivoli A/S

Næstformand for bestyrelsen i:

- Egmont Fonden
- Egmont International Holding A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Givaudan S.A., Schweiz
- Jungbunzlauer Holding AG, Schweiz

Samlet vederlag DKK 600.000.

Antal aktier i Selskabet: 8.000 (2023: 4.000).

BESTYRELSE



HELLE OKHOLM

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 2. maj 1965

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017

Uafhængig

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024
Formand for revisions- og risikoudvalget.
Deltaget i 5 ud af 5 revisions- og risikoud-
valgsmøder i 2024

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Risikostyring
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering

Særlig indsigt:

- Strategiske forhold
- Digitalisering, IT og processer
- Forretningsudvikling
- ESG (Bæredygtighed)

Ledelseshverv

Medlem af bestyrelsen i:

- GF Forsikring A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Samlet vederlag DKK 525.000.

Antal aktier i Selskabet: 25.000, heraf nærtstående
13.000 (2023: 22.000, heraf nærtstående 13.000).

BESTYRELSE



CLAUS GREGERSEN

Adm. direktør

Født 6. august 1961

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017

Ikke uafhængig

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 4 ud af 5 revisions- og risikoudvalgs-møder i 2024

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Strategiske forhold
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg
- Risikostyring
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
- Forretningsudvikling
- Organisation/HR og processer
- Investor Relations og kommunikation

Særlig indsigt:

- Ejendomsbranchen
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- ESG (Bæredygtighed)

Ledelseshverv

Adm. direktør i:

- Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab

Bestyrelsesformand i:

- Skandinavisk Holding A/S
- Kurhotel Skodsborg A/S
- Skodsborg Sundpark A/S
- The Scandinavian ApS

Næstformand for bestyrelsen i:

- Tivoli A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Gyldendal A/S
- Axcel Future
- Aktive Ejere

Samlet vederlag DKK 375.000.

Antal aktier i Selskabet: 2.475 (2023: 2.475).

BESTYRELSE



NICKLAS HANSEN

Investment director

Født 2. august 1986

Indvalgt i bestyrelsen i april 2020

Ikke uafhængig

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 5 ud af 5 revisions- og risikoudvalgs-møder i 2024

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold

Særlig indsigt:

- Strategiske forhold
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Ledelseshverv

Investment director i:

- William Demant Invest A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- INVISIO AB

Observatør i bestyrelsen hos:

- Vision RTLtd

Samlet vederlag DKK 375.000.

Antal aktier i Selskabet: 0 (2023: 0).

DIREKTION

**PER WETKE HALLGREN**

Adm. direktør

Født 8. juli 1962

Adm. direktør, ansat siden 1993

Ledelseshverv

Bestyrelsesformand i:

- CEJ Ejendomsadministration A/S
- CEJ Aarhus A/S
- CEPOS (Center for Politiske Studier)
- DI Ejendom
- Datterselskaber der er 100 % ejet af Jeudan A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Erik Fjeldsøe Fonden
- Foreningen Ofelia Plads
- Forenet Kredit f.m.b.a.
- Nykredit A/S
- Nykredit Realkredit A/S
- VelkommenHJEM
- DI's Udvalg for Selskabsret

Formand for bestyrelsens risikoudvalg i Nykredit A/S og medlem af revisionsudvalget, vederlagsudvalget og nomineringsudvalget i Nykredit A/S og Nykredit Realkredit A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Antal aktier i Selskabet: 11.205 (2023: 11.205).

DIREKTION

**SØREN BERGHOLT ANDERSSON**

Direktør

Født 6. juli 1977

Direktør, ansat siden 2020

Ledelseshverv

Næstformand for bestyrelsen i:

- Aquilo P/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Kapitalforeningen BLS Invest
- Datterselskaber der er 100 % ejet af Jeudan A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Antal aktier i Selskabet: 3.898, heraf nærtstående 19 (2023: 2.312, heraf nærtstående 19).

VEDERLAGSRAPPORT

I henhold til selskabslovens § 139 b har Jeudan udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagsrapporten er offentliggjort på Jeudans hjemmeside på følgende adresse www.jeudan.dk/om-jeudan/vederlag/.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Jeudan ønsker at udøve en professionel selskabsledelse og dermed sikre, at Jeudan ledes i overensstemmelse med samfundets og aktionærernes interesser og under hensyntagen til Jeudans øvrige interesser.

Og som et led i at understøtte Jeudans vedtægtsmæssige formål og langsigtede værdiskabelse, har Jeudan tillige formuleret sit "purpose" blandt andet med henblik på at sikre og fremme en god kultur og gode værdier i Jeudan.

PURPOSE

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed, og dagligt er der mere end 100.000 mennesker, der besøger, arbejder, handler eller bor i en af Koncernens ejendomme. Det forpligter at være den største. Også når det gælder ansvarlighed og at bidrage til samfundet.

Jeudan ejer ca. 200 ejendomme med et samlet areal på ca. 1 mio. m², primært i det centrale København og på Frederiksberg, og har mere end 125 års erfaring i at levere smukke og trygge rammer til tilfredse kunder. Hvert år investeres der et trecifret millionbeløb i at vedligeholde, istandsætte og forbedre ejendommene, og det er både et vigtigt samfundsansvar og ærefuldt at være med til at bevare denne fælles kulturarv og sikre, at de klassiske og ofte fredede og bevaringsværdige bygninger er velholdte og tidsmæssigt anvendelige ind i fremtiden. Jeudan bidrager til at udvikle en hovedstad med liv, puls og udvikling – og som samtidig fremstår ordentlig og vedligeholdt.

Hver dag gør ca. 700 medarbejdere sig umage for at sikre, at Jeudan har velfungerende og ordentlige ejendomme med rene omgivelser, tilfredse kunder og stolte ejere. Værdier som ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed sammen med det overordnede løfte "Ordentlighed forpligter", er væsentlige pejlemærker for alle medarbejdere i Jeudan. Og rammen omkring dem er et trygt, stabilt og udfordrende arbejdsmiljø, og udviklingsmuligheder for den enkeltes faglighed, mål og drømme.

GOD SELSKABSLEDELSE

Jeudans bestyrelse forholder sig løbende til rammer og processer for den overordnede ledelse af Koncernen. Det er bl.a. med

til at sikre, at disse er tilrettelagt på en måde, så Jeudan altid kan løse de ledelsesmæssige opgaver bedst muligt. Komitéen for god selskabsledelse har udarbejdet en række anbefalinger for god selskabsledelse, som Jeudan følger. Eneste undtagelse fra anbefalingerne er, at et flertal af Jeudans bestyrelsesmedlemmer og udvalgsmedlemmer ikke er uafhængige.

Komitéens anbefalinger er offentliggjort på Corporate Governance hjemmeside. På Jeudans hjemmeside findes et skema med en samlet oversigt over anbefalingerne under overskriften "Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b, for 2024".

AKTIONÆRER

Generalforsamlingen er det øverste beslutningsorgan i Jeudan. Alle aktionærer, der har løst adgangskort, har ret til at deltage og stemme på generalforsamlingen. Aktionærer, der ikke har mulighed for at deltage personligt, kan stemme via fuldmagt eller brevstemme og på den måde få mulighed for at tage stilling til hvert enkelt punkt på dagsordenen. Dagsorden offentliggøres på Jeudans hjemmeside senest tre uger før generalforsamlingen.

Den årlige generalforsamling er et vigtigt forum for kommunikation omkring Jeudans forhold, og alle aktionærer opfordres til at deltage og være med i dialogen om den fremtidige udvikling. Ud over de informationer, der gives til generalforsamlingen, videregiver Jeudan løbende informationer til aktionærer via regnskabs- og selskabsmeddelelser og på Jeudans hjemmeside. Som en del af de løbende bestræbelser på at tilbyde Jeudans aktionærer relevant og rettidig information er der også mulighed for at modtage informationen elektronisk.

INTERESSETER

Jeudan tilstræber at opretholde en åben dialog med alle interessenter, herunder aktionærer, kunder, medarbejdere, leverandører, offentlige myndigheder og samfundet generelt.

Kommunikationen tager udgangspunkt i Jeudans tre kerneværdier: Ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Kommunikation foregår både direkte via Jeudans daglige kontakt med kunder, leverandører, myndigheder m.fl., samt på de sociale

medier og ved deltagelse i investeringsarrangementer, foredrag for foreninger m.m.

ÅBENHED OG GENNEMSIGTIGHED

Alle informationer, der er væsentlige for aktionærer og finansmarkederne, bliver udsendt hurtigst muligt via Finanstilsynet og Nasdaq Copenhagen i overensstemmelse med børsreglerne. Umiddelbart efter udsendelse via Finanstilsynet og Nasdaq Copenhagen bliver meddelelsen også sendt elektronisk til de aktionærer og øvrige interessenter, der har tilmeldt sig elektroniske meddelelser fra Jeudan. Meddelelsen bliver også straks tilgængelig på Jeudans hjemmeside.

På Jeudans hjemmeside findes en særlig sektion for investorer, som bl.a. indeholder aktuelle oplysninger om aktiepris og ordredybde, selskabsmeddelelser, kvartalsrapporter m.m. Det er også her, aktionærer kan tilmelde sig elektronisk investorinformation fra Jeudan.

Jeudan offentliggør al væsentlig information på dansk. Grundet den nuværende aktionærsammensætning synes der ikke at være et tilstrækkeligt behov for information på engelsk.

BESTYRELSENS OPGAVER

Jeudans bestyrelse udgør den øverste ledelse. Bestyrelsens arbejde bliver reguleret ud fra en forretningsorden, der er udarbejdet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser. Forretningsordenen bliver vurderet og ajourført mindst en gang om året. Ud over arbejdsbeskrivelserne i forretningsordenen er der ikke udfærdiget en selvstændig arbejdsbeskrivelse for bestyrelsesformand eller næstformand.

Bestyrelsen afholder mindst fire ordinære bestyrelsesmøder om året. I 2024 er der afholdt fem ordinære bestyrelsesmøder. Forud for hvert møde modtager bestyrelsen løbende orientering om Jeudans forhold, og på møderne behandles forskellige forhold vedrørende Jeudans overordnede udvikling. Det kan f. eks. være:

- Mål og strategi, overordnede økonomiske målsætninger, risikoappetit samt forretningspolitikker, forretningsetik m.m.
- Jeudans forretningsmodel, koncernstruktur, kapital- og aktiestruktur, medarbejderpolitik, IT-politik og finansieringspolitik
- Organisationsstruktur, medarbejdersammensætning m.m.
- IT-struktur og IT-risiko
- Analyse og gennemgang af væsentlige risiko- og fokusområder
- Budget, værdiansættelse af Koncernens ejendomme, udlejnings- og handlingsplaner, markedsforhold og forsikringsforhold
- Regnskaber og regnskabsrapportering
- Forslag om fusion, køb og salg af selskaber og ejendomme samt større udviklingsprojekter
- Ansættelse og aflønning af ledelsen.

Ud over de ordinære bestyrelsesmøder afholdes telefonmøder og korrespondancer via e-mail efter behov, ligesom der indkaldes til ekstraordinære bestyrelsesmøder, hvis der er behov for hastebehandling af bestyrelsesanliggender. I 2024 har der været afholdt et ekstraordinært bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen har nedsat et revisions- og risikoudvalg med deltagelse af Helle Okholm (formand), Claus Gregersen og Nicklas Hansen. Udvalget har i 2024 foretaget overvågning af, om Jeudans interne kontrolsystemer og risikostyringssystemer fungerer effektivt, der er foretaget overvågning af regnskabsaflæggelsesprocessen og den lovpligtige revision af årsregnskabet samt overvåget kontrol af revisors uafhængighed. I 2024 har revisions- og risikoudvalget indstillet til generalforsamlingen og efterfølgende gennemført generalforsamlingens beslutning om at PwC udover den lovpligtige revision tillige skal afgive erklæring om bæredygtighedsrapportering i ledelsesberetningen. Udvalget har desuden foretaget en evaluering af sit arbejde, herunder det modtagne materiale, kompetencer/uddannelse samt samarbejde. Hvert medlem af udvalget vurderede, at de besad de nødvendige kompetencer, og ingen vurderede p.t. at have behov for specifik videreuddannelse for at kunne udføre deres hverv. Samarbejdet var velfungerende og professionelt, og det fremlagte materiale var af høj standard og relevans. Tilpasninger til materialets omfang blev drøftet. Revisions- og risikoudvalget har i 2024 haft et møde med den eksterne revision, hvor direktionen ikke deltog. Revisions- og risikoudvalget har i 2024 afholdt fem ordinære møder. Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalget.

Bestyrelsen har desuden nedsat et nominerings- og vederlagsudvalg, der udgøres af formandskabet. Nominerings- og vederlagsudvalget er i 2024 kommet med forslag til vederlag for direktion og bestyrelse, ligesom udvalget har drøftet aflønning af ledende medarbejdere med direktionen. Udvalget har overvåget, at Jeudans fastlagte vederlagspolitik, der blev genfremsat på generalforsamlingen i 2024, er blevet fulgt og er i overensstemmelse med Jeudans forretningsstrategi, værdier og langsigtede mål. Herudover har udvalget vurderet direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater. På baggrund af den samlede vurdering har udvalget indstillet eventuelle ændringer til den samlede bestyrelse. Nominerings- og vederlagsudvalget har i 2024 afholdt et møde. Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalget.

Det er bestyrelsen, der ansætter direktionen og fastsætter dennes ansættelsesvilkår. Direktionen er ansvarlig for den daglige drift af Jeudan, herunder Jeudans aktivitets- og driftsmæssige resultater samt interne anliggender. Rammerne for bestyrelsens delegering af ansvar til direktionen og tilsynet med direktionens arbejde er fastlagt i bestyrelsens forretningsorden. Mindst tre gange om året bliver der afholdt møde mellem bestyrelsens formandskab og direktionen. Ved mindst et af disse møder sker der en evaluering af samarbejdet mellem bestyrelse og direktion samt direktionens arbejde og resultater, ligesom proceduren for og arten af direktionens rapportering til bestyrelsen bliver drøftet.

Med henblik på kontinuerligt at forbedre bestyrelsesarbejdet udfører bestyrelsen hvert år en evaluering af sit arbejde. Hvert andet år sker denne evaluering gennem en ekstern proces, og i modsatte år sker det gennem en proces ledet af bestyrelsesformanden, hvor det bl.a. vurderes, om der er behov for opdatering af bestyrelsesmedlemmernes kompetencer og sagkundskab. Den seneste evaluering fra november 2024 viste, at bestyrelsesmedlemmerne arbejder godt sammen og kollektivt repræsenterer de relevante kompetenceområder. Hvert af medlemmerne anses for at være kompetente, og de har alle et højt fremmøde. Evalueringen viste også, at materiale og information til bestyrelsen er relevant, gennearbejdet og fyldestgørende. Tilpasninger til materialets omfang blev drøftet. Bestyrelsens øvrige ledelses- og bestyrelsesposter er på et rimeligt niveau i forhold til hvervet i Jeudan under hensyntagen til posternes antal, niveau og kompleksitet. Samspillet mellem bestyrelsen, bestyrelsesudvalgene og direktionen vurderes som velfungerende og med et kommercielt fokus. Bestyrelsen bidrager til Jeudans vækst og værdiskabelse.

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

I følge Jeudans vedtægter skal bestyrelsen bestå af fire til seks medlemmer. Bestyrelsen består af fem medlemmer. Bestyrelsen vælger internt, hvem der fungerer som formand og næstformand og vurderer løbende, om antallet af bestyrelsesmedlemmer stemmer overens med Jeudans behov.

Medlemmer af bestyrelsen opstilles til valg på generalforsamlingen. Det sker primært ud fra en samlet bedømmelse af vedkommendes kompetencer og deres komplementaritet med resten af bestyrelsen, ligesom der i vurderingen indgår overvejelser omkring mangfoldighed, alder, aktionærsammensætning m.m. Forud for en generalforsamling, hvor nye medlemmer måtte være på valg, bliver der udsendt en kompetenceprofil for hver opstillet kandidat. Nye bestyrelsesmedlemmer modtager en grundig introduktion til Jeudan. Når der vælges bestyrelsesmedlemmer, vurderes også arten og omfanget af de pågældende kandidaters øvrige ledelseshverv. Jeudan har ikke fastsatte standarder herfor, men foretager en vurdering i hvert enkelt tilfælde. Jeudan har ikke opstillet regler for arten og omfanget af de nuværende bestyrelsesmedlemmers øvrige ledelseshverv, idet hvert enkelt bestyrelsesmedlem selv sikrer, at de har den nødvendige tid til bestyrelsesarbejdet, ligesom forholdet er blevet bekræftet ved den årlige selvevaluering.

Jeudans forretningsmodel, og de hertil forbundne risici, medfører, at bestyrelsen som helhed bør have særlige kompetencer inden for følgende områder: strategiske forhold, ejendomsbranchekendskab, køb/salg af virksomheder og ejendomme, økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold, finansiell regulering, virksomhedsledelse, digitalisering, IT og processer, markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg, organisation/HR og processer, risikostyring, kapitalmarkedsforhold og børsnotering, forretningsudvikling, Investor Relations og kommunikation samt ESG (Bæredygtighed).

På baggrund af den gennemførte evaluering vurderer bestyrelsen, at den samlet set besidder tilstrækkelig indsigt i og viden om de relevante forhold, der sikrer grundlaget for, at bestyrelsen kan varetage den overordnede og strategiske ledelse af Jeudan samt træffe foranstaltninger til, at Jeudan drives betryggende. Det er vurderingen, at bestyrelsen besidder tilstrækkelig indsigt til at kunne forholde sig kritisk til og udfordre direktionens arbejde. Bestyrelsen vurderes også at kunne indgå i detaljerede og dybdegående diskussioner med direktionen om f.eks. direktionens beslutninger og løbende rapportering. Der henvises til afsnittet "Ledelse" for oplysninger om bestyrelsens ledelseshverv, deltagelse i bestyrelses- og udvalgsmøder, individuelle kompetencer med dyb og særlig indsigt, individuel aflønning samt aktiebesiddelser.

JEUDANS BESTYRELSE GENNEM 2024

Der er ikke personsammenfald mellem bestyrelse og direktion, og ingen af bestyrelsens medlemmer er involveret i den daglige ledelse af Jeudan.

Bestyrelsesformand Niels Jacobsen er adm. direktør i William Demant Invest A/S. Niels Jacobsen blev valgt til bestyrelsen i Jeudan første gang i 2014.

Næstformand Tom Knutzen er professionelt bestyrelsesmedlem og tidligere bestyrelsesformand for Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab. Tom Knutzen blev valgt til bestyrelsen i Jeudan første gang i 2022.

Bestyrelsesmedlem Claus Gregersen er adm. direktør for Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab. Claus Gregersen blev valgt til bestyrelsen i Jeudan første gang i 2017.

Bestyrelsesmedlem Helle Okholm har ikke interesser i selskaber, der er blandt de større aktionærer i Jeudan. Helle Okholm blev valgt til bestyrelsen i Jeudan første gang i 2017.

Bestyrelsesmedlem Nicklas Hansen er Investment Director i William Demant Invest A/S. Nicklas Hansen blev valgt til bestyrelsen i Jeudan første gang i 2020.

Jeudan vurderer på baggrund af ovennævnte, og med henvisning til anbefalingerne udarbejdet af komitéen for god selskabsledelse, at Helle Okholm er uafhængig. De øvrige bestyrelsesmedlemmer er ifølge anbefalingerne ikke uafhængige. Jeudan har to aktionærer, der hver ejer mere end 40 % af aktierne, hvilket har betydning for sammensætningen af bestyrelsen. Bestyrelsens sammensætning vurderes at være hensigtsmæssig. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen – med mulighed for genvalg.

RISIKOSTYRING

En af kontrolopgaverne i bestyrelse og revisions- og risikoudvalget er at sikre, at der sker en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici bliver identificeret, at der oprettes systemer til risikostyring, og at der fastlægges risikopolitik og risikorammer. I Jeudan indgår forhold om væsentlige risici i den

løbende rapportering til revisions- og risikoudvalget samt bestyrelsen, ligesom risikovurdering er en integreret del af strategiprocesen og et væsentligt element i beslutningsgrundlaget for alle større dispositioner.

I en fast turnus, og mindst en gang årligt, bliver de væsentlige risiko- og fokusområder behandlet på møder i revisions- og risikoudvalget og bestyrelsen. De væsentlige risiko- og fokusområder er: væsentlige regnskabsprincipper og regnskabsskøn, renterisiko, finansiering, likviditetsudvikling, måling (værdiansættelse) af samtlige ejendomme, gennemgang af større ejendomme og kunder, ledige lejemaal og lejeniveauer, interne kontroller, forsikringsforhold samt ESG, HR og IT.

Jeudan har etableret en intern risikokomiteé med direktør Søren B. Andersson som formand. Komiteén vil løbende identificere, beskrive og kategorisere risiko- og trusselsscenerier, der kan påvirke Jeudans omdømme og/eller økonomi negativt i væsentligt omfang. På dette grundlag udarbejder komiteén forslag til yderligere tiltag, der kan minimere eller eliminere identificerede risici og trusler, ligesom komiteén udarbejder beredskabsplaner. Komiteén udarbejder en årlig intern risikorapport, som bliver fremlagt for og drøftet i revisions- og risikoudvalget.

Jeudan har etableret en whistleblowerordning med forankring hos formanden for revisions- og risikoudvalget.

REVISION

Hvert år er valg af revisor på dagsordenen på Jeudans ordinære generalforsamling. For 2024 valgte generalforsamlingen PWC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup, der tillige blev valgt til at afgive erklæring om bæredygtighedsrapportering i ledelsesberetningen.

I forbindelse med revisionen af Jeudans årsrapport gennemgår revisor en række af Jeudans interne kontroller og forretningsgange. Revisions- og risikoudvalget og bestyrelsen mødes hver især med revisionen på møder, hvor direktionen ikke deltager.

Bestyrelsen har ikke fundet anledning til at etablere en intern revision, jf. de beskrevne forhold vedrørende intern kontrol i afsnittet "Interne kontroller og procedurer" herunder. Spørgsmålet vurderes årligt.

Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor aftales mellem bestyrelsen og revisor på baggrund af en indstilling fra revisions- og risikoudvalget. Revisions- og risikoudvalget og bestyrelsen har forhåndsgodkendt, at direktionen kan iværksætte nærmere definerede ikke-revisionsydelser for op til DKK 200.000 pr. sag og samlet op til DKK 600.000. Øvrige ikke-revisionsydelser skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen efter indstilling fra revisions- og risikoudvalget.

INTERNE KONTROLLER OG PROCEDURER

Jeudans bestyrelse og direktion skal sikre, at Jeudans interne og eksterne rapportering er retvisende og fokuserer på de væsentligste områder. Der er derfor etableret interne kontrol-

ler og procedurer for risikostyring, som skal sikre pålidelig information til Jeudans beslutningstagere og til de eksterne interessenter, der har behov eller interesse herfor. Samtidig er systemerne tilrettelagt med henblik på minimering af fejl og mangler, under hensyn til væsentlighed og effektivitet.

Gennem politikker, forretningsgange, kommunikation og den daglige adfærd sikrer direktionen, at der i hele organisationen er en bevidsthed om, og respekt for, de nævnte overordnede hensyn. Der er udarbejdet detaljerede regler for bl.a. rapportering, afvigelser, kompetencer, attesteringer, afstemninger, funktions- og personadskillelser samt dokumentation.

Bestyrelsens forretningsorden indeholder regler for direktionsens beføjelser. Desuden indeholder stillingsbeskrivelserne for ledende og centrale medarbejdere præcise angivelser af de pågældendes ansvar, beføjelser og referencelinjer.

Jeudans hovedaktiviteter er ejendomsinvestering og drift og vedligehold af ejendomme. Derfor fokuserer den interne kontrol primært på disse områder:

- Investeringer: kriterier og betragtninger, der anvendes ved vurdering af investeringsmuligheder.
- Indgåelse og fornyelse af lejeaftaler med kunder: Der er etableret en formaliseret procedure for forhandlinger og genforhandlinger, for forhandlingernes forløb, for dokumentation og for beslutninger.
- Omkostningsforbrug: Alle driftsomkostninger overvåges af de ansvarlige for de enkelte ejendomme, der hver udgør en økonomisk enhed i Jeudans økonomistyring.
- Indretnings- og vedligeholdelsesprojekter: Der er etableret en formaliseret procedure, der i det væsentlige svarer til proceduren vedr. lejeaftaler, jf. ovenfor.
- Finansiering: Kontrollen er beskrevet i afsnittet om strategi og i et afsnit nedenfor.
- Værdiansættelse af aktiver: Værdiansættelsen af hver af Jeudans ejendomme er beskrevet i note 1 til regnskabet.

Regnskabsaflæggelsen håndteres centralt i finansområdet på tværs af alle selskaber i Jeudan og i henhold til udarbejdede instrukser, ligesom finansområdet varetager konsolideringen af koncernregnskabet.

Kontrolmiljø

Revisions- og risikoudvalget vurderer løbende og mindst en gang om året Jeudans organisationsstruktur, herunder organisation og bemanning af de funktioner, som har betydning for de interne kontroller og risikostyringen. Revisions- og risikoudvalget vurderer desuden løbende og mindst en gang om året tilrettelæggelsen af de vigtigste procedurer for intern kontrol og risikostyring.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen, som minimum på hvert bestyrelsesmøde, om den driftsmæssige og økonomiske udvikling og om Jeudans risikostilling. Det er en del af direktionens ansvar at sikre, at bestyrelsen løbende orienteres om

og involveres i evt. væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering og dialog herom.

Bestyrelsen har ikke etableret en intern revision. Bestyrelsen drøfter løbende behovet for intern revision på baggrund af en indstilling fra revisions- og risikoudvalget. Henset til de eksisterende procedurer for kontrolopfølgning, og den tætte rapportering af kontrolaktiviteterne til revisions- og risikoudvalget, har revisions- og risikoudvalget samt bestyrelsen p.t. ikke fundet anledning til at etablere en intern revision.

De væsentligste aktiviteter i Jeudans finansområde følger en politik og en instruks, der er fastlagt af revisions- og risikoudvalget samt bestyrelsen, og som revideres efter behov og mindst en gang om året. Politikken og instruksen sætter finansieringsrammerne for bl.a. beløb, transaktionstyper og modparter og beskriver den krævede interne overvågning og rapportering. Der foretages en årlig budgettering, der omfatter alle forretningsaktiviteter og alle væsentlige ressourcer. Budgettet følges månedsvist på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med afvigelsesrapportering. Kvartalsvis suppleres der med en opdateret forventning for det igangværende regnskabsår.

Direktionen har ansvaret for, at relevant regulering, f.eks. vedrørende regnskabsaflæggelse, oplysningsforpligtelser og selskabsledelse, er afspejlet i Jeudans tilrettelæggelse af den interne kontrol og risikostyringen, og at ændringer i reguleringen hurtigst muligt bliver vurderet og omsat til nødvendige eller hensigtsmæssige ændringer i Jeudans processer.

Risikostyring

I en fast turnus, og mindst en gang årligt, bliver de væsentlige risikoområder behandlet på møder i revisions- og risikoudvalget og bestyrelsesmøder. De væsentlige risikoområder er: væsentlige regnskabsprincipper og regnskabsskøn, renterisiko, finansiering, likviditetsudvikling, måling (værdiansættelse) af samtlige ejendomme, gennemgang af større ejendomme og kunder, ledige lejemål og lejeniveauer, interne kontroller, forsikringsforhold samt ESG, HR og IT.

Kontrol

Ved hjælp af både faste procedurer og stikprøver bliver det løbende kontrolleret, at reglerne for intern kontrol og risikostyring bliver overholdt. Formålet er at sikre, at alle fastlagte regler og procedurer bliver overholdt, at Jeudan kan minimere eller forebygge fejl, afvigelser eller mangler, og at regler og procedurer bliver udviklet, så de altid er i overensstemmelse med Jeudans aktiviteter.

Efter kontrollen rapporterer den generalforsamlingsvalgte revision til bestyrelsen og adviserer om eventuelle væsentlige svagheder i de interne kontroller og i risikostyringen. Mindre væsentlige forhold rapporteres til direktionen i form af management letters. Management letters forevises revisions- og risikoudvalget. Henholdsvis revisions- og risikoudvalget,

bestyrelsen og direktionen har ansvaret for, at der reageres på eventuelle påpegede svagheder, herunder at nødvendige eller hensigtsmæssige ændringer i regler og procedurer bliver gennemført effektivt og korrekt.

Information

Jeudans kommunikationspolitik er fastlagt af bestyrelsen og lægger vægt på, at information fra Jeudan er åben, redelig og tilgængelig. Bestyrelsen har desuden fastsat regler for Jeudans efterlevelse af sine oplysningsforpligtelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN OG MANGFOLDIGHED

Med henvisning til redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99 b, besluttede Jeudans bestyrelse i april 2022 at stile efter at få en yderligere kvinde ind i bestyrelsen, svarende til en repræsentation på 40 %, over de kommende fire år frem mod 2027. Bestyrelsen består i dag af fem personer, hvoraf en er kvinde, svarende til en repræsentation på 20 %. I 2024 har bestyrelsen ikke fundet det nødvendigt at indstille til ændring af bestyrelsen. Målsætningen blev derfor ikke opnået i regnskabsåret.

Jeudan A/S' øvrige ledelsesniveauer – medlemmer af Executive Committee og Chefgruppen – består af 23 medlemmer, der har en fordeling på 48 % mænd og 52 % kvinder og dermed en ligelig fordeling.

KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING

BESTYRELSE	2023	2024
Antal medlemmer i alt	5	5
Underrepræsenteret køn	20 %	20 %
Måltal	40 %	40 %
Årstal for målopfyldelse	2027	2027

ØVRIGE LEDELSES NIVEAUER	2023	2024
Antal medlemmer i alt	22	23
Underrepræsenteret køn	50 %	52 %
Måltal	Opfyldt	Opfyldt
Årstal for målopfyldelse	Opfyldt	Opfyldt

Med henvisning til redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskabslovens § 107 d, er det Jeudans opfattelse, at mangfoldighed blandt medarbejdere og ledelsen, herunder en jævn fordeling af alder og uddannelsesbaggrund, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker Jeudans konkurrenceevne og performance. På HR-området fokuseres der både på at tiltrække og fastholde kvalificeret arbejdskraft. De yngre generationer vægtes højt, og Jeudan øger antallet af lærlinge og praktikpladser for studerende for at være med til at uddanne

flere unge mennesker, der kan bidrage med nye tanker og perspektiver.

Jeudan har gennem mange år været en mangfoldig arbejdsplads, hvor medarbejderne bidrager med forskellige baggrunde, kompetencer og livsvilkår. Dette gælder såvel køn, alder og herkomst som uddannelse, erfaringer og personlighed. Det er målsætningen, at ledelsen skal afspejle mangfoldigheden blandt medarbejderne for så vidt angår en jævn fordeling af alder, uddannelse og erfaring. For at fremme mangfoldigheden i direktion og bestyrelse er der et stort fokus på dette i rekruttering og forfremmelse af lederne.

Bestyrelsen dækker over en bred kam erfaringer fra dansk erhvervsliv, det politiske liv og fra ejendomsbranchen. Det er en sammensætning, der vurderes at være hensigtsmæssig, idet den sikrer bredde i medlemmernes tilgang til opgaver, og derfor er med til at sikre kvalificerede overvejelser og beslutninger.

Ved udgangen af regnskabsåret var den aldersmæssige sammensætning i bestyrelsen, at 20 % er under 40 år, 20 % er mellem 50 og 60 år, og 60 % er over 60 år. I bestyrelsen har 20 % været medlem i 1-3 år, 20 % været medlem i 3-5 år og 60 % i mere end 5 år.

FORRETNINGSETIK

Lovgivning

Jeudan tilstræber altid at overholde den til enhver tid gældende danske og internationale lovgivning. Ud over den skrevne lovtæst ligger det også Jeudan på sinde, at lovgiverens intention bag lovgivningen efterleves. F.eks. tager Jeudan afstand fra enhver form for aggressiv skatteplanlægning, fordi det må betragtes som en strategi for at kunne udnytte formaliteter og "huller" i skattelovgivningen, alene med det formål at reducere skatteforpligtelser uden om eller i strid med lovgivers intentioner.

Jeudan bidrager direkte til samfundet i form af skatter og afgifter. I 2024 har Jeudans aktiviteter afledt et økonomiske bidrag på DKK 692 mio., svarende til, at hver enkelt medarbejder i gennemsnit bidrager med mere end DKK 1,0 mio. I 2023 udgjorde Jeudans bidrag DKK 716 mio.

BIDRAGSTYPE (DKK mio.)	2024
Selskabsskat 1)	182
Betaling til kommuner	121
Moms	239
A-skat & AM-bidrag	150
Total	692

1) Beregnet som et gennemsnit af de seneste 3 år som følge af større varians fra år til år

POLITIK FOR DATAETIK

Jeudans politik for dataetik har til formål at sikre, at Jeudans medarbejdere har klare retningslinjer for, hvordan de etisk ansvarligt anvender Jeudans data. Det for samtidigt at sikre tillid hos kunder, medarbejdere, samarbejdspartnere og leverandører samt øvrige interessenter. Jeudans politik for dataetik er at finde på Jeudans hjemmeside og baserer sig på følgende principper:

Ansvar for databehandling

Jeudan tager ansvar for behandlingen af data og anvendte tekniske løsninger. Behandling sker med afsæt i kundens interesser, herunder service, effektivisering og optimering. Persondata behandles lovligt og i overensstemmelse med gældende persondataretlige regler.

Integritet

Behandling sker med respekt for datas integritet og med fornøden omtanke.

Data benyttes ikke til formål, der kan kategoriseres som manipulation, propaganda, "fake news", undertrykkelse, uberettiget overvågning eller andre former for formål, som vil kunne underminere dataintegriteten.

Værdiskabelse

De teknologiske løsninger skal være værdiskabende ud fra en helhedsbetragtning med øje for Jeudan og Jeudans forskellige aktører og samarbejdspartnere, herunder i særdeleshed Jeudans kunder.

Transparens og gennemsigtighed

Jeudan sigter mod fuld gennemsigtighed omkring Jeudans databehandling, herunder hvor og hvordan data anvendes. Dette gælder også for så vidt angår evt. anvendelse af algoritmer, systemer, teknologier og anden form for kode.

Datasikkerhed

Databehandling og teknologiske løsninger skal ske på tryk og forsvarligt vis, hvilket kræver et højt IT-sikkerhedsniveau.

IT-sikkerhed er væsentligt for at sikre en stabil og pålidelig drift af virksomheden, hvor de underliggende IT-sikkerhedsforanstaltninger skal have til formål at beskytte data mod bl.a. data-brud og anden form for utilsigtet ekstern adgang til data.

Opretholdelse af højt IT-sikkerhedsniveau kræver løbende foranstaltninger. Jeudans IT-sikkerhedsniveau efterprøves løbende for at sikre et højt IT-sikkerhedsniveau, herunder ved tests.

OVERGANGEN TIL CSRD-RAPPORTERING

Den 1. januar 2024 trådte et nyt EU-direktiv i kraft for en lang række europæiske virksomheder: CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive. Derfor skal alle børsnoterede selskaber med +500 ansatte i år, udover den normale finansielle årsrapport, også rapportere på bæredygtighed efter helt nye og omfattende regler.

På længere sigt vil det være med til at sikre endnu større gennemsigtighed i virksomhedernes praksis og tilgang til ansvarlighed, og det kommer bl.a. til at betyde, at ikkefinansielle regnskabsoplysninger, som f.eks. CO₂-aftryk, vil få samme status og validitet som de finansielle regnskabsoplysninger. Det er noget, der forpligter.

EN REJSE BROLAGT MED FORKORTELSER

Først kom Redegørelse for samfundsansvar, så ESG, dernæst Jeudans Program Ansvarlighed og nu EU's CSRD, som på dansk kaldes Bæredygtighedsrapportering. Den ansvarlige rejse rummer mange standarder, lovkrav og initiativer, men formålet har hele tiden været det samme: at sikre den ansvarlige virksomhedsdrift.

PROGRAM ANSVARLIGHED

Som en del af forretningsstrategien har Jeudan udviklet et Program Ansvarlighed med en række forskellige indsatsområder. Programmet rummer initiativer, der vil reducere udledninger, medvirke til at skabe mere lige sociale forhold, styrke medarbejdernes kompetencer, øge genanvendelsesgraden af Koncernens affald og byggeaffald og meget mere. Drivkraften bag de mange indsatser er et stort ønske om at være en ansvarlig virksomhed med ansvarlige relationer.

10 ÅRS REJSE MOD CSRD

2015

Jeudan starter med årlige udgivelser af Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar og etablerer en række politikker på området.

Fokusset på de ansvarlige indsatser intensiveres, og Jeudan udgiver ved siden af årsrapporten den første dedikerede Ansvarlighedsrapport med en række ESG-målsætninger frem mod 2025.

2020

2021

Jeudans anden Ansvarlighedsrapport udkommer og viser bl.a., at Koncernen er godt på vej mod en række af de skitserede mål.

2022

Den tredje Ansvarlighedsrapport er klar. Flere af de grundlæggende pilotprojekter på vej mod 2025-målene er gennemført, og som en del af forretningsstrategien udvikler Jeudan sit eget Program Ansvarlighed, som introduceres primo 2023.

2023

EU's CSRD-direktiv bliver vedtaget, og alle større børsnoterede selskaber i EU skal derfor omstille sig til omfattende nye rapporteringskrav. Jeudan udgiver det, der bliver den sidste dedikerede Ansvarlighedsrapport.

2024

Året bliver travlt for mange i Jeudan for at sikre, at Koncernen kan leve op til de mange krav for CSRD-rapporteringen. Jeudans første Bæredygtighedsrapportering udkommer som en del af Årsrapport 2024.

Environment

MATERIALER & RESSOURCER

MÅLSÆTNING

Jeudan vil fremme cirkulær økonomi og hermed reducere negative miljøpåvirkninger.

DELMÅL MOD 2025

25 % byggeaffald til genbrug	65 % byggeaffald til up- eller downcykling
Fossilfri produktion	90 % eliminering af skadelige stoffer

PROGRAMINDSATSER

Affaldshåndtering på domicil og anlæg	Bistroer, økologi og mindre madspild
Byggeproces ved renovering og vedligehold	Byggematerialer
Byggeaffald	Byggepladser og logistik

KLIMA

MÅLSÆTNING

Jeudan vil iværksætte tiltag, som reducerer udledningerne af skadelige drivhusgasser

DELMÅL MOD 2025

25 ejendomme energirenoveret	Rådgivning til 750 kunder (energi/indeklima)
25 % mindre forbrug i domicil	90 % elbiler og ladere på 25 % af p-pladserne

PROGRAMINDSATSER

Implementering af energistyring	Smart bygningsautomatik
Energi- og miljørådgivning	Energimærker og tilstandsrapporter
Elektrificering af maskiner og andet udstyr	Energioptimering af hovedsæde
Bæredygtigheds-certificeringer	Bilflåde, cykler og ladestandere

Biodiversitet

Social

MEDARBEJDERE & SAMFUND

MÅLSÆTNING

Jeudan vil være bedst til medarbejdere. Vi vil være en attraktiv, tryk, mangfoldig og udviklende arbejdsplads.

DELMÅL MOD 2025

Kvindelige håndværkere: 1 %-point bedre end branchen generelt	Håndværkere: Kompetenceløft i klassiske ejendomme
Arbejdsulykker: Nul-ulykkes-kultur og bedre end branchen	Sygefravær: 1 %- og 0,5 %-point bedre end branchen
Medarbejderomsætning: 5 %- og 10 %-point bedre end branchen	Unge under uddannelse: Min. 10 % af ansatte er under uddannelse

PROGRAMINDSATSER

Jeudan Akademi	Adfærd & kultur hos håndværkere
Diversitet	Arbejds miljø og sikkerhed
Samfundsansvar	Politikker
Fastholdelse	Seniorordning

Governance

ANSVARLIGE RELATIONER

MÅLSÆTNING

Jeudan og Jeudans samarbejdspartnere driver virksomhed på en ansvarlig måde.

DELMÅL MOD 2025

Analyse af og krav til leverandørforhold

PROGRAMINDSATSER

Politikker og adfærdskodeks
Leverandører
IT-sikkerhed
CSRD-rapportering
Implementering af CSDD-direktiv
CSDD-rapportering

Highlights fra Jeudans Program Ansvarlighed

I forbindelse med overgangen til den nye rapporteringsform ser Jeudan tilbage på nogle af resultaterne fra de forgangne års arbejde.

97 % elbiler ud af den samlede bilflåde

Siden 2020 har Jeudan løbende konverteret sin bilflåde til el. I en periode, hvor der er kommet flere medarbejdere til, er det yderst tilfredsstillende, at det er lykkedes med at reducere antallet af køretøjer og få markant flere el-ladcykler på gaderne, samtidig med at den samlede bilflåde af person- og varebiler er konverteret fra 24 % el (2020) til 97 % el ultimo 2024.

På vej mod 25 % elladestandere

I 2025 afsluttes en større renovering af Jeudans p-hus i Dronningens Tværgade. Når p-huset igen står klar, vil Jeudan kunne tilbyde elladestandere på 25,5 % af parkeringspladserne på tværs af Jeudans fem p-huse.

12 % af medarbejderne er unge under uddannelse

I 2020 blev der sat et mål om at nå 10 % unge under uddannelse inden udgangen af 2025. Siden da har antallet kontinuerligt ligget over 12 %, og ultimo 2024 var andelen 12,8 %.

Flere kvinder i håndværksfagene

Siden Jeudan satte gang i indsatsen i 2020 er det lykkedes at tiltrække flere kvinder til Koncernen. Det er bl.a. sket gennem interne arbejdsgrupper og et fast samarbejde med Boss Ladies, som fortsætter i 2025. I 2024 er Jeudan begyndt at tage bygningsnedkerlærlinge ind, en gren af faget, der forventes at være særlig interessant for kvinder.

Biodiversitet i byen

I 2024 indgik Jeudan, sammen med 18 andre af byens største grundejere, en partnerskabsaftale med Københavns Kommune om at skabe ny biodiversitet i byen.

Mere økologi og mindre madspild

Siden midten af 2024 har Jeudans medarbejdere dagligt kunne tage overskudsmad med hjem fra frokostbuffeten for DKK 20. Det har resulteret i glade medarbejdere og ca. 1 ton god mad, som ikke er gået til spilde. Jeudans bistro har en sølvmærkning i økologi og har de seneste år ligget på 70-75 % økologi.

Fast leverandørliste og medarbejdertræning

I dag screenes alle virksomheder af Jeudan Indkøb, før de kan godkendes som leverandører. Der må kun handles med leverandører fra den officielle Leverandørliste, og alle i Jeudan trænes i brugen af listen ved årlige kurser og e-learning.

Adfærdskodeks Code of Conduct for leverandører

Alle leverandører skal tilslutte sig Jeudans Adfærdskodeks, hvor de bl.a. forpligter sig til at overholde alle gældende love og regler, og stå til ansvar for, at evt. underleverandører gør det samme. Adfærdskodekset vedrører bl.a. løn- og arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø.

Jeudan arbejder stødt videre med Program Ansvarlighed, og der kan læses meget mere om resultaterne på en række af koncernens 2025-mål i Bæredygtighedsrapporteringen, der starter på næste side.

Bredgade 76, København K



BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERING

INDHOLD

- 78 Generelle oplysninger (ESRS 2)
 - 110 Miljøoplysninger (Environment)
 - 146 Sociale oplysninger (Social)
 - 178 Oplysninger om ledelsesforhold (Governance)
-

Grundlag for udarbejdelsen

OPLYSNINGSKRAV BP-1

GENERELT GRUNDLAG FOR UDARBEJDELSE AF BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTER

Jeudan ønsker at bidrage til udviklingen imod et mere miljø-mæssigt ansvarligt samfund. Koncernens første dedikerede ESG-rapport udkom i 2020, og Jeudan har løbende arbejdet frem mod en række konkrete mål indenfor Environment, Social og Governance.

Ved indgangen til 2024 blev Jeudan underlagt det nye EU-direktiv, Corporate Social Responsibility Directive. CSRD pålægger virksomheder at rapportere på en række konkrete oplysningskrav indenfor: Miljøoplysninger (E), Sociale oplysninger (S) og Oplysninger om ledelsesforhold (G).

Jeudans bæredygtighedsrapportering

Bæredygtighedsrapporteringen for 2024 er udarbejdet på konsolideret niveau i lighed med koncernregnskabet.

Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse omfatter værdikæden, opstrøms og nedstrøms. Jeudans politikker, tiltag, mål og indikatorer omfatter værdikæden i de tilfælde, hvor dette positivt er beskrevet under det enkelte oplysningskrav. Jeudans værdikæde, opstrøms og nedstrøms, er således medtaget for væsentlige påvirkninger, risici og muligheder.

Der er ikke udeladt nogle oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen som følge af klassificerede og følsomme oplysninger, informationer om intellektuel ejendomsret, knowhow eller innovationsresultater.

Jeudan har ikke anvendt undtagelse om offentliggørelse af forestående udviklinger eller forhold under forhandling, som fastsat i artikel 19a, stk. 3, og artikel 29 a, stk. 3 i direktiv 2013/34/EU, i bæredygtighedsrapporteringen.

Grundlag for udarbejdelsen

OPLYSNINGSKRAV BP-2

OPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SPECIFIKKE OMSTÆNDIGHEDER

Kilder til estimering og måleusikkerhed

I Jeudans bæredygtighedsrapportering er der en række indikatorer, som er forbundet med høj grad af måleusikkerhed, som følge af en række skønsmæssige valg og vurderinger.

Under ESRS E1 gælder det for oplysningskrav E1-6: Der er anvendt branchenøgletal til beregning af kunders elforbrug. Det er ledelsens vurdering, at der er uklarhed om, hvorvidt emissioner forbundet med ejendomme, som er udlejet, skal rapporteres i scope 1 eller 2 – eller scope 3. Jeudan har valgt at rapportere dette i scope 3. Historisk har kunders forbrug i udlejede ejendomme under GHG-protokollen været rapporteret under scope 3 som følge af definition om operationel kontrol.

Under ESRS E5 gælder det for oplysningskrav E5-4: Her er usikkerheder i forbindelse med indsamling af indkøbsdata fra leverandører, og der er anvendt ekstrapolering af data til årets sidste to måneder.

Under E5-5 gælder det: Brug af ekstrapolering af data i årets to sidste måneder.

Der henvises til afsnittene "Anvendt metode" under hver af de enkelte oplysningskrav i rapporteringen, hvor indikatorers skøn, estimering og øvrige overvejelser vedr. datagrundlag fremgår.

Sammenligningstal

Under oplysningskrav E1-4 indgår målresultater for tidligere år, idét mål er fastsat i 2020 frem mod udgangen af 2025.

Herudover er der ikke medtaget sammenligningstal i Jeudans bæredygtighedsrapportering for 2024.

Anvendelse af overgangsbestemmelse på oplysningskrav (under 750 medarbejdere)

Der anvendes indfasningsbestemmelser i overensstemmelse med tillæg C i ESRS 1 for følgende oplysningskrav:

- Oplysningskrav E5-6 – Forventede finansielle virkninger af ressourceforbrug og risici og muligheder forbundet med den cirkulære økonomi
- Oplysningskrav S1-7 – Karakteristika for ikke-ansatte i virksomhedens egen arbejdsstyrke
- Oplysningskrav S1-13 – Indikatorer for uddannelse og kompetenceudvikling.

Politikker, mål, tiltag og indikatorer for de to emnespecifikke standarder fremgår under henholdsvis ESRS E5 og ESRS S1 i bæredygtighedsrapporteringen.

Herudover har Jeudan valgt at anvende indfasningsbestemmelse under oplysningskrav E1-6, hvorfor alle 15 scope 3-kategorier ikke er medtaget.

Ledelse

OPLYSNINGSKRAV GOV-1 ADMINISTRATIONS-, LEDELSES- OG TILSYNSORGANERNES ROLLE

I Jeudan er bestyrelsen og Executive Committee (ExCom) fælles om at være ledelsesorganet på bæredygtighedsområdet, mens Revisions- og risikoudvalget (RRU) er tilsynsorganet. Tilsammen har parterne ansvaret for administration, ledelse og tilsyn med udarbejdelse og implementering af bæredygtighedsstrategien og -indsatserne samt opfølgning og rapportering herpå. Alt sammen varetaget på en måde, der er i overensstemmelse med lovgivningen og understøtter forretningen. De samme parter har også ansvaret for at vurdere og håndtere påvirkninger, risici og muligheder i relation til bæredygtighedsforhold.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af formand, næstformand og tre menige medlemmer, hvoraf ingen er medarbejderrepræsentanter. Ud af bestyrelsens fem medlemmer er ét medlem kvinde, svarende til en repræsentation på 20 %. Med henvisning til anbefalingerne udarbejdet af komitéen for god selskabsledelse, vurderes det, at bestyrelsesmedlem Helle Okholm er uafhængig. De øvrige bestyrelsesmedlemmer er ifølge anbefalingerne ikke uafhængige. Jeudan har to aktionærer, der hver ejer mere end 40 % af aktierne, hvilket har betydning for sammensætningen af bestyrelsen. Det vurderes ikke, at der er andre diversitetsaspekter, som er relevante for en procentuel opgørelse.

Bestyrelsen bidrager med en bred vifte af viden og erfaringer fra dansk erhvervsliv og har bl.a. kompetencer indenfor ejendomsbranchen, strategiske forhold, køb/salg af virksomheder og ejendomme, økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold, finansiell regulering, virksomhedsledelse, digitalisering, IT og processer, markeds-mæssige forhold, kunderelationer og salg, organisation/HR og processer, risikostyring, kapitalmarkedsforhold og børsnotering, samt forretningsudvikling, Investor Relations, kommunikation og ESG (bæredygtighed). Det er en sammensætning, som Jeudan vurderer er hensigtsmæssig, da den giver bredde i medlemmernes tilgang til opgaver, og derfor er med til at sikre kvalificerede overvejelser og beslutninger.

I forhold til bæredygtighedsstrategien er det bl.a. bestyrelsens rolle at føre tilsyn med den strategi, som ledelsen ønsker at gennemføre, herunder at vurdere om der tages tilstrækkeligt hensyn til påvirkninger, risici og muligheder indenfor bæredygtighedsforhold.

Der afholdes bestyrelsesmøder minimum en gang i kvartalet, hvor bestyrelsen bl.a. orienteres om væsentligt nyt i den vedtagne bæredygtighedsstrategi. Bestyrelsen har her mulighed for at stille spørgsmål og komme med forslag til strategien.

Executive Committee

Jeudans Executive Committee (ExCom) består af syv medlemmer og udgøres af direktionen (den administrerende direktør og én registreret direktør) samt fem direktører for Jeudans forretningsområder. Ud af ExComs syv medlemmer er tre kvinder, svarende til en repræsentation på 43 %. Det vurderes ikke, at der er andre diversitetsaspekter, som er relevante for en procentuel opgørelse.

ExCom har ansvaret for at realisere Jeudans strategiske retning, godkende forretningsmæssige initiativer samt sikre den ledelsesmæssige og organisatoriske udvikling indenfor alle forretningsområder, herunder også bæredygtighedsindsatser. I forbindelse med bæredygtighedsforhold har ExCom bl.a. ansvar for at sikre, at indsatserne forholder sig tilstrækkeligt til påvirkninger, risici og muligheder. ExCom afholder møder hver måned, og minimum fire gange årligt behandles bæredygtighedsindsatserne som en del af møderne. Opgaven er ikke uddelegeret til en bestemt stilling på ledelsesniveau, eller et specifikt udvalg, og varetages derfor af ledelsesorganet selv. ExCom rapporterer til både RRU samt bestyrelse.

Revisions- og risikoudvalg

Bestyrelsen har nedsat et Revisions- og risikoudvalg (RRU), som er ansvarlig for at monitorere regnskabsaflæggelse og organisatoriske risici på en række udvalgte punkter. RRU har også en underliggende tilsynsfunktion med bæredygtighedsrapporteringen. Der afholdes møder minimum fem gange om året, hvor der bl.a. gives en status på CSRD.

Udvalget består af tre medlemmer fra bestyrelsen, her konstitueret som én formand og to medlemmer. Ud af de tre medlemmer er én kvinde (formanden), svarende til en repræsentation på 33 %.

De vigtige kompetencer i ledelses- og tilsynsorganet

Bestyrelse, ExCom og RRU er sammensat ud fra medlemmernes kompetencer og branchekendskab til ejendomsbranchen, og ledelses- og tilsynsorganet omfatter derfor bred og relevant viden indenfor både energi og miljø, det sociale område, virksomhedsledelse og governance samt ESG-rapportering. Det vurderes derfor, at ledelses- og tilsynsorganet har passende færdigheder og ekspertise til at kunne føre tilsyn med bæredygtighedsforhold, men det er overladt til de enkelte organer selv at vurdere, om der er brug for tilpasninger i sammensætningen eller ekstern ekspertise.

Derudover inddrages øvrige Jeudan-medarbejdere, med ekspertviden indenfor bl.a. ESG-området, når det vurderes nødvendigt, samtidig med at der sker løbende vurdering af videreudvikling af kompetencer udenfor udvalgene. Dette har i 2024 bl.a. gjort sig gældende i forbindelse med energimærkning af ejendomme i Jeudans egen portefølje.

Jeudan vil fastsætte procedurer for, hvordan ledelses- og tilsynsorganet monitorerer fremgangen ift. mål for væsentlige påvirkninger, risici og muligheder.

Ledelse

OPLYSNINGSKRAV GOV-2

OPLYSNINGER TIL OG BÆREDYGTIGHEDSFORHOLD BEHANDLET AF VIRKSOMHEDENS ADMINISTRATIONS-, LEDELSES- OG TILSYNSORGANER

For at sikre at Jeudans ledelsesorgan har den nødvendige viden til at kunne behandle bæredygtighedsforhold, indgår der et agendapunkt om CSRD på ExCom-møder minimum fire gange årligt.

I løbet af 2024 har dette agendapunkt overvejende handlet om implementeringen af CSRD-lovgivning og etableringen af en baseline for bæredygtighedsrapporteringen med udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalyse og kortlægning af værdikæden, herunder resultater og effekter af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder.

På de løbende møder i bestyrelsen og i Revisions- og risikoudvalget (RRU) orienteres der om væsentlige bæredygtighedsforhold. Her har fokus særligt været på implementering, udarbejdelse samt resultater og effekter af dobbeltvæsentlighedsanalysen. Bestyrelsesmøder afholdes minimum en gang i kvartalet, og RRU har minimum fem årlige møder.

Jeudans CSRD-arbejdsgruppe består af finansdirektøren, CSRD-chefen, samt repræsentanter fra Direktionen (formand i gruppen), Forretningsudvikling, Jura og Energi & Miljø.

CSRD-arbejdsgruppen har haft ansvaret for at komme med anbefalinger til håndteringen af påvirkninger, risici og muligheder igennem analyse og vurdering af oplysningskrav og datapunkter i bæredygtighedsrapporteringen. ExCom har haft en validerende og godkendende rolle, og anbefalingerne er blevet fremlagt til orientering i bestyrelse samt i RRU.

ExCom vil årligt vurdere påvirkninger, risici og muligheder inden for samtlige standarder, ligesom det faste agendapunkt på ExCom-møderne vil omfatte håndtering af aktuelle begivenheder, situationer eller sager, der kan have betydning for væsentlighedsvurderingen.

VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER BEHANDLET AF BESTYRELSE, EXCOM OG RRU I 2024

ESRS	Emne	Underemne	Under-underemne	Type	Tids-horisont	Beskrivelse		
E1	Klimaændringer	Energi	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen skyldes Jeudans indkøb af almindelig el, uden brug af grønne certifikater. Klimapåvirkningen fra produktionen af denne el er derfor 100 % afhængig af energimikset i elforsyningen i Danmark.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger af drivhusgasser fra forsyningselskabernes produktion og distribution af den varme og elektricitet, som bliver brugt i Jeudans ejendomme.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkning fra udledninger forbundet med brændstofforbrug til egen bilflåde.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger fra udvinding, produktion og distribution af byggematerialer til drift, vedligehold og renovering af ejendomme samt Jeudans byggeaffald inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen stammer fra udledninger forbundet med Jeudans husholdningslignende affald i domicilejendommen samt Jeudans bistroers affaldsproduktion inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden.

VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER BEHANDLET AF BESTYRELSE, EXCOM OG RRU I 2024 – FORTSAT

ESRS	Emne	Underemne	Under-underemne	Type			Tids-horisont	Beskrivelse
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Risiko	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Hvis ikke Jeudan arbejder på at energioptimere sine ejendomme, hvor det er muligt, er der risiko for, at koncernen bliver set som en udlejer, der ikke tager ansvar for klimadagsordenen, men i stedet fremstår med en portefølje af unødigt energi/klimatunge ejendomme.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Mulighed	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Der ses et øget fokus på, og en erkendelse af, at bevaring og renovering af ejendomme er mere bæredygtigt end at bygge nyt. Det er derfor muligt for Jeudan at differentiere sig som en udlejer af bæredygtige ejendomme, og dermed styrke sin markedsposition. Jeudan kan styrke denne position yderligere ved at øge antallet af energirenoverede ejendomme.
E5	Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Affald	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen skyldes et begrænset fokus på sortering af byggeaffald fra Jeudans byggepladser, samt logistiske og pladsmæssige udfordringer med at kunne sortere på byggepladser i Indre København. Den manglende sortering påvirker miljøet, fordi byggematerialer ikke genanvendes eller genbruges, så der i højere grad end nødvendigt bruges jomfruelige materialer, som påvirker miljøet.
E5	Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Valget af byggematerialer ved drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme påvirker miljøet. Det gælder især, hvis der vælges flere miljøbelastende materialer end miljøvenlige/genanvendelige materialer. Påvirkningen kan også ske ved indretning af kundernes lejemaal, hvis kunderne træffer mere miljøbelastende designvalg.
S1	Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Ligestilling mellem kønnene og lige løn for arbejde af samme værdi	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Som følge af manglende ligelig kønsfordeling blandt Jeudans overenskomstsansatte, er der en faktisk negativ påvirkning.
S1	Egen arbejdsstyrke	Arbejdsvilkår	Sundhed og sikkerhed	Risiko	-	-	Kort (0-1 år)	Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø er et omdrejningspunkt for hele byggebranchen, og forholdene får stor opmærksomhed fra ledelsen i Jeudan. Det er afgørende, at Jeudan kan tilbyde ordentlige arbejdsforhold, så medarbejderne trygt kan gå på arbejde - og fastholdes i organisationen længst muligt, så der ikke skal investeres unødigt tid og penge på hyppige nyansættelser.
S1	Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Uddannelse og kompetenceudvikling	Påvirkning	Positiv	Faktisk	Kort (0-1 år)	Jeudan har en ambitiøs kultur med gode muligheder for kompetenceudvikling, som udgør en positiv påvirkning. Det ses bl.a. i Jeudan Akademiet, hvor der arbejdes med et Talent-, Leder- og Serviceprogram. Jeudan Akademiet er fundamentet for udvikling og uddannelse i Jeudan. Akademiet understøtter det strategiske arbejde og bidrager til at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de ønskede kompetencer. Herudover tilbyder Jeudan alle sine medarbejdere minimum én årlig feedback-samtale, hvilket er unikt indenfor byggebranchen.
G1	Virksomhedsadfærd	Korruption og bestikkelse	Forebyggelse og opdagelse, herunder uddannelse	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	Jeudan opererer i en branche, hvor der kan forekomme korruption eller bestikkelse, og der er derfor en potentiel negativ påvirkning. Særligt i opstrømsværdikæden i forbindelse med indkøb af materialer eller blandt medarbejdere i værdikæden.
G1	Virksomhedsadfærd	Beskyttelse af whistleblowere	-	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	Der er en potentiel negativ påvirkning, hvis medarbejdere, der gør brug af whistleblowerordningen, ikke bliver beskyttet korrekt.
G1	Virksomhedsadfærd	Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	-	Risiko	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Der er risiko for overskredne betalingsfrister til små- og mellemstore leverandører.
G1	Virksomhedsadfærd	Virksomhedskultur	-	Mulighed	-	-	Mellemlang (1-5 år)	En bæredygtig virksomhedskultur bidrager til tiltrækning og fastholdelse af både medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere. Den bæredygtige virksomhedskultur er afgørende for at opretholde Jeudans nuværende position i markedet og for den potentielle fremtidige vækst.

Ledelse

OPLYSNINGSKRAV GOV-3 INTEGRATION AF BÆREDYGTIGHEDS- RELATEREDE RESULTATER I INCITAMENTSORDNINGER

Jeudan har ingen bonusordninger eller aflønningspolitikker for medlemmer af ledelses- og tilsynsorganet relateret til bæredygtighedsforhold i 2024.

På hjørnet af Vesterbro og Frederiksberg

Den 2. september 2024 slog Jeudan dørene op til to etagers gennemrenoveret kontorfællesskab på Gammel Kongevej 1. Her ses den flotte udsigt fra loungen på 2. sal med Poul Gernes' farvestrålende palette på Palads i baggrunden.



Ledelse

OPLYSNINGSKRAV GOV-4 REDEGØRELSE OM DUE DILIGENCE

Jeudan vurderer, prioriterer og håndterer risici i relation til bæredygtighed. Det sker som led i Koncernens due diligence-proces, som gennemgås under afsnittet "Vurdering

af 3) overholdelse af minimumsgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder" under EU-taksonomien.

Centrale elementer af due diligence	Afsnit i bæredygtighedsrapporteringen
a) Indarbejdelse af due diligence i ledelse, strategi og forretningsmodel	<ul style="list-style-type: none"> • Oplysningskrav GOV-2 • Oplysningskrav GOV-3 • Oplysningskrav SBM-3
b) Dialog med berørte interessenter i alle centrale trin i due diligence-processen	<ul style="list-style-type: none"> • Oplysningskrav GOV-2 • Oplysningskrav SBM-2 • Oplysningskrav IRO-1 • Følgende politikker, som ligeledes indeholder oplysninger om MDR-P for: <ul style="list-style-type: none"> - Oplysningskrav E1-2 - Oplysningskrav E5-1 - Oplysningskrav S1-1 - Oplysningskrav G1-1 - Oplysningskrav G1-2
c) Identifikation og vurdering af negative påvirkninger	<ul style="list-style-type: none"> • Oplysningskrav IRO-1 • Oplysningskrav SBM-3
d) Tiltag til afhjælpning af disse negative påvirkninger	<ul style="list-style-type: none"> • Følgende tiltag, som ligeledes indeholder oplysninger om MDR-A for: <ul style="list-style-type: none"> - Oplysningskrav E1-3 - Oplysningskrav E5-2 - Oplysningskrav S1-4 - Oplysningskrav G1-3
e) Sporing af effektiviteten af disse bestræbelser og kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> • Følgende mål, som ligeledes indeholder oplysninger om MDR-T for: <ul style="list-style-type: none"> - Oplysningskrav E1-4 - Oplysningskrav E5-3 - Oplysningskrav S1-5 • Følgende indikatorer, som ligeledes indeholder oplysninger om MDR-M for: <ul style="list-style-type: none"> - Oplysningskrav E1-5 - Oplysningskrav E1-6 - Oplysningskrav E5-4 - Oplysningskrav E5-5 - Oplysningskrav S1-6 - Oplysningskrav S1-8 - Oplysningskrav S1-9 - Oplysningskrav S1-10 - Oplysningskrav S1-11 - Oplysningskrav S1-14 - Oplysningskrav S1-15 - Oplysningskrav S1-16 - Oplysningskrav S1-17 - Oplysningskrav G1-6

Ledelse

OPLYSNINGSKRAV GOV-5 RISIKOHÅNDTERING OG INTERN KONTROL FORBUNDET MED BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERING

I forbindelse med udarbejdelsen af bæredygtighedsrapporteringen har Jeudan identificeret, at de væsentligste risici skyldes manglende praksis på området. Det er første gang, at Jeudan rapporterer efter ESRS-standarderne, og CSRD-direktivet blev først endeligt vedtaget i dansk lovgivning i maj 2024, så der er manglende viden og erfaring på området. Derudover er der risici forbundet med fuldstændigheden og integriteten af data, nøjagtigheden af resultater samt tilgængeligheden i forhold til data fra aktiviteter i værdikæden, op- og nedstrøms.

For at imødekomme disse risici har Jeudan afsat ressourcer til at opnå tilstrækkelig viden i form af deltagelse i webinarer, netværk og kurser, ligesom der er anvendt konsulenter og afholdt interne faglige møder for at få opbygget viden om de ESRS-standarder, der rapporteres efter. Derudover er der etableret samarbejder og projekter med leverandører for at sikre korrekt indsamling af data.

Der er etableret en intern CSRD-arbejdsgruppe, hvor der løbende deles viden og drøftes fortolkninger i forbindelse med uklarheder i ESRS-standarderne. For at sikre at rapporteringen overholder alle kravene i standarderne, er der, udover fire øjnes-princippet, indført en ekstra gennemgang af alle rapporteringsafsnit af CSRD-chefen, som også har stået til rådighed løbende for at guide og sparre med de involverede parter i Jeudan.

Resultaterne af risikovurderingen integreres i processen og anvendes af de medarbejdere, som leverer input til bæredygtighedsrapporteringen. Minimum fire gange årligt afrapporteres der til ExCom om resultaterne af risikovurderingen og de interne processer. Bestyrelse og Revisions- og risikoudvalg orienteres tilsvarende, i det omfang der er noget relevant at berette.

Risikostyringssystem

Jeudan anvender ekstern software, indkøbt særligt til processen omkring bæredygtighedsrapporteringen, som risikostyringssystem. Risikostyringssystemet er opbygget efter ESRS-standarderne og tager udgangspunkt i underemnerne, som fremgår af ESRS 1, bilag A. I risikostyringssystemet oprettes påvirkninger, risici og muligheder, som vurderes efter kriterierne i ESRS og i EFRAGs IG 1 Materiality Assessment pr. maj 2024. Der fastsættes en tærskelværdi for væsentlighed i systemet, og herefter udføres data-gap-analyser for at identificere datamodenhed og mangler. Disse prioriteres herefter i handlingsplaner, hvor datamanglen beskrives, og der tildeles en ansvarlig samt et forventet rapporteringsårstal.

Kontrolsystem

Som internt kontrolsystem anvendes ekstern software, som i forvejen bliver brugt i Jeudan til GDPR. Systemet er således opbygget med kontroller med tilhørende opgaver. Alle datapunkter for væsentlige standarder er oprettet i systemet med tilhørende deadline, udfører og ansvarlig pr. opgave. Endelig er der udarbejdet standardarbejdsblad for hvert oplysningskrav med de processer, som hhv. udfører, ansvarlig og ESG-controller skal igennem for at sikre kvaliteten af bæredygtighedsrapporteringen.

Strategi

OPLYSNINGSKRAV SBM-1 STRATEGI, FORRETNINGSMODEL OG VÆRDIKÆDE

En af grundpillerne i Jeudans forretningsmodel er at bevare Københavns historiske ejendomme, og dermed den eksisterende bygningsmasse. Strategien er fremadskuende, beslutningerne langsigtede, og investeringer sker med drift af ejendommene for øje. Forretningsmodellen bliver understøttet af en strategi om at videreudvikle ejerskabet af ejendommene med en serviceforretning, som på bedste vis kan sikre den rette forædling og vedligehold af de klassiske og historiske ejendomme – og også tilbyde en række komplementerende serviceydelser til Jeudans kunder.

Jeudans udbudte serviceydelser består derfor af udlejning af ejendomme samt salg af service- og rådgivningsydelser. Der tilbydes bl.a. services som: parkering, bistro, leverede frokostordninger, værtskabsydelser, rengøring, planteservice, servicecenter, håndværkerhjælp, design, energi- og miljørådgivning samt digitale låse.

Der henvises til oplysningskrav EI-4 for fastsatte bæredygtighedsrelaterede mål.

Geografi

Jeudans ejendomme er i al væsentlighed beliggende i København og på Frederiksberg, og kun enkelte ejendomme er beliggende udenfor disse områder. Koncernen har i gennemsnit i hele rapporteringsperioden beskæftiget 703 medarbejdere, som alle er geografisk placeret på Sjælland.

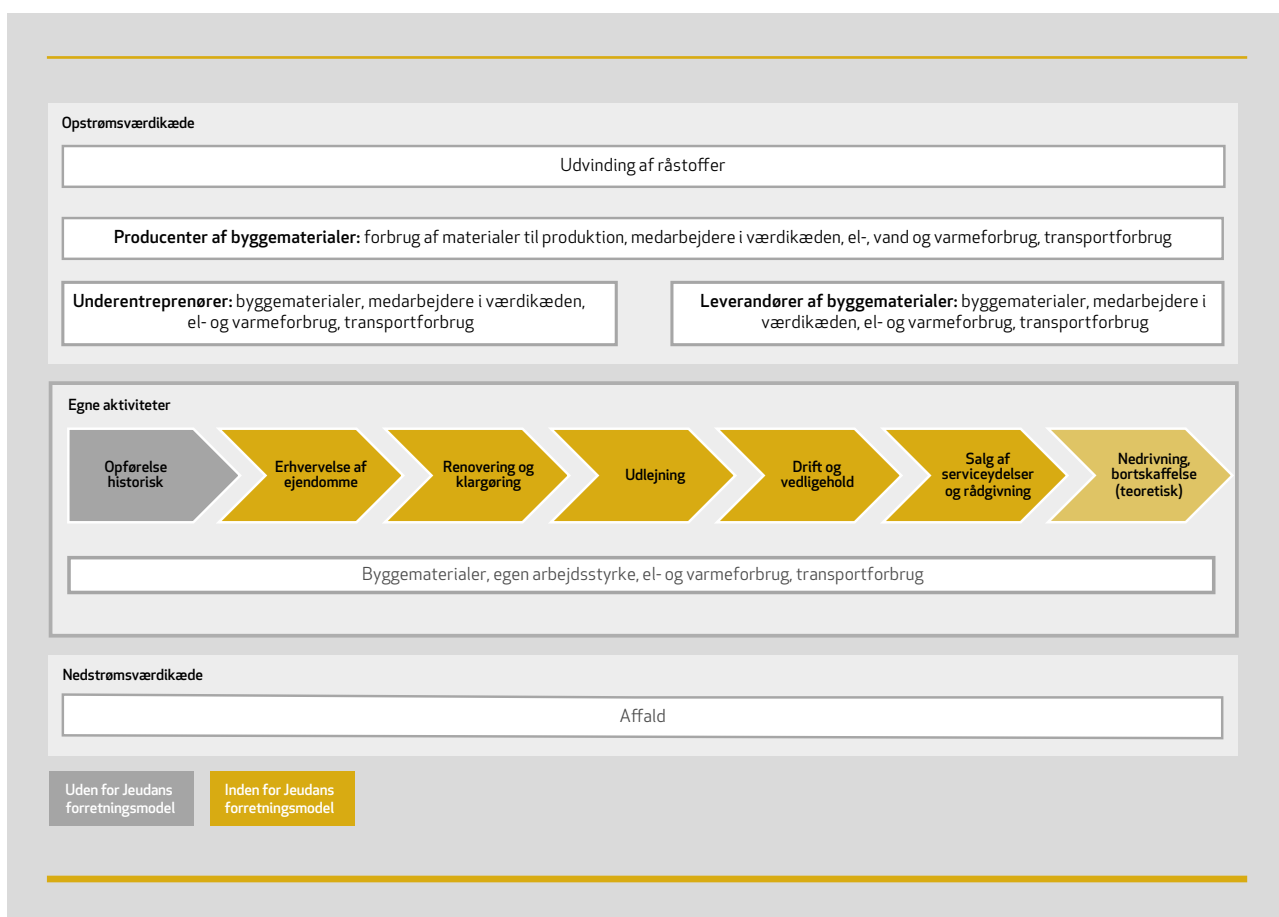
Strategi

Jeudans strategi har tre overordnede strategiske spor: Bedst til kunder, Bedst til medarbejdere og Et ansvarligt Jeudan. Under sidstnævnte ligger bl.a. Jeudans Program Ansvarlighed, som indeholder en række ESG-indsatser, der er vurderet forretningsmæssigt relevante. Der er tilknyttet ansvarlige i organisationen ud for hver indsats, og der prioriteres og arbejdes løbende med de forskellige indsatser. Afrapportering foregår med intervaller på ExCom-møder i forbindelse med opfølgning på den samlede strategi.

Der kan læses mere om Jeudans Program Ansvarlighed i ledelsesberetningen i afsnittet Overgangen til CSRD-rapportering.

Værdikæde

Herunder har Jeudan opgjort sin værdikæde efter Koncernens vigtigste aktiviteter:



I Koncernen indgår Jeudan Projekt & Service (JPS) som væsentlig underleverandør til Jeudan. Herudover er Koncernens vigtigste forretningsforbindelser: de finansielle institutioner og banker, leverandører af byggematerialer, inventar og serviceydelser samt underentreprenører til renovering og vedligehold af ejendommene.

Jeudans vigtigste ressourcer er: ejendomme, byggematerialer, inventar, egenkapital, adgang til finansiering og medarbejdere.

De vigtigste kundesegmenter er: erhvervs-kunder i kontorlejemål, erhvervs-kunder i detaillejemål og privatkunder i boliglejemål.

Strategi

OPLYSNINGSKRAV SBM-2 INTERESSEENTERNES INTERESSER OG SYNSPUNKTER

To af Jeudans overordnede ambitioner er at være bedst til kunder og bedst til medarbejdere.

Bedst til kunder bliver bl.a. implementeret som en løbende og tæt kontakt med Koncernens kunder, hvor halvårslige spørgeskemaer og jævnlige telefonopkald/emails sikrer, at Jeudan ved, hvor kunderne står, og hvad der rører sig hos dem, så Jeudan kan agere derefter og hjælpe dem med evt. udfordringer.

Kundernes interesser og synspunkter er en helt central del af Jeudans arbejde og strategi, og deres input indgår således indirekte i dobbeltvæsentlighedsanalysen for 2024.

Bedst til medarbejdere kan ses i den måde, hvorpå medarbejderne bliver anerkendt og involveret i udviklingen af Jeudan, og at virksomhedskulturen er præget af feedbacksamtaler for alle, løbende 1:1-samtaler blandt de funktionæransatte og generelt indbyrdes respekt og samarbejde på tværs.

Medarbejdernes interesser og synspunkter indgår derfor som en helt konkret del af Jeudans strategi og forretningsmodel, og medarbejdernes rettigheder varetages bl.a. af medarbejderrepræsentanter, som indgår i samarbejdsudvalg og arbejdsmiljøudvalg.

Eksterne interessenter i form af leverandører og finansielle samarbejdspartnere er også centrale for Jeudan, og deres input indgår ligeledes indirekte, fordi der internt i Jeudan er en stor viden om deres synspunkter.

Dobbeltvæsentlighedsprocessen

Jeudan har anvendt input fra kunder og medarbejdere til udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalysen. Der henvises i øvrigt til oplysningskrav IRO-1 for nærmere beskrivelse af processen.

Bæredygtighed på dagsordenen

Jeudans ledelses- og tilsynsorgan bliver løbende informeret om bæredygtighedsrelaterede forhold, herunder interessenters synspunkter og input, på fastlagte møder i bestyrelse, ExCom og Revisions- og risikoudvalg, hvor bæredygtighed er på dagsordenen.



Vamsede møbler, stål og glas

Kontorfællesskabet på Gammel Kongevej 1 er indrettet af Jeudans Designafdeling, som har skabt et miljø, der er både rå og eksklusivt på én gang. Her ses et udsnit fra loungen, hvor den runde, højrøde kaffebar lige kan anes til højre.

Strategi

OPLYSNINGSKRAV SBM-3

VÆSENTLIGE INDVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER OG DERES SAMSPIL MED STRATEGI OG FORRETNINGSMODEL

Væsentlig positiv påvirkning:

Uddannelse og kompetenceudvikling – Jeudan Akademiet

Som det fremgår af oplysningskrav IRO-1 har Jeudan en faktisk positiv påvirkning på egen arbejdsstyrke i form af Jeudans arbejde med uddannelse og kompetenceudvikling af medarbejderne. Denne påvirkning hænger tæt sammen med Jeudans strategi om at være Bedst til medarbejdere, herunder at være en attraktiv arbejdsplads for dygtige medarbejdere med de rette kompetencer. For at støtte op om strategien iværksætter Jeudan løbende tiltag, der giver medarbejderne gode muligheder for kompetenceudvikling bl.a. i form af Jeudan Akademiet. Der kan læses mere om dette under oplysningskrav SBM-2.

Væsentlig negativ påvirkning:

Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte

En anden faktisk påvirkning på egen arbejdsstyrke handler om manglende ligelig kønsfordeling blandt Jeudan overenskomstansatte, særligt udtalt i Jeudans håndværksfag. Den skæve kønsfordeling er dog en generel samfundstendens. Denne negative påvirkning har bidraget til, at Jeudan som en del af virksomhedens strategi, arbejder med at få flere kvinder ind i håndværksfagene.

Aktiviteter

Jeudans aktiviteter i forhold til ligebehandling, lige muligheder for alle og arbejdet med diversitet og inklusion er væsentlige positive påvirkninger på Jeudans medarbejdere. Som gennemgået under oplysningskrav SBM-2 arbejder Jeudan bl.a. med kompetenceudvikling i løbende 1:1- og feedbacksamtaler, fastholdelse af seniorer med særlige tilbud og fleksible arbejdsvilkår samt fokus på unge under og efter uddannelse. Jeudan har opsat måltal og rekrutterer løbende praktikanter, lærlinge, studentermedhjælpere og elever, hvoraf nogle af disse fortsætter i Jeudan efter endt uddannelse. Derudover er der i 2024 etableret et ungenetværk for færdiguddannede funktionærer t.o.m. 32 år. Netværket skal bidrage til onboarding af de unge medarbejdere, ved at understøtte faglig og personlig udvikling, og deltagerne har mulighed for at blive inspireret og sparre med hinanden på tværs af fagområder.

Væsentlig risiko:

Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø

Som det fremgår under oplysningskrav IRO-1 har Jeudan identificeret en væsentlig risiko for egen arbejdsstyrke i relation til arbejdsforhold vedr. sikkerhed og sundhed. Det er hovedsageligt gældende for Jeudans håndværkere, som færdes på byggepladser, hvor der typisk er større risiko for arbejdsulykker. Denne risiko er forbundet med Jeudans forretningsmodel og aktivite-

ter, som inkluderer renovering af Jeudans ejendomme. Sikkerhed og sundhed er et stort fokuspunkt for hele byggebranchen, og Jeudans ledelse har også et særligt fokus på at sikre trygge arbejdsforhold. Der arbejdes bl.a. med arbejdsmiljøet som en del af Jeudans Program Ansvarlighed.

Arbejdsstyrken har en væsentlig betydning for virksomhedsdriften og udgør derfor en risiko for Jeudans finansielle situation. Dette gælder i tilfælde af alvorlige arbejdsulykker, langvarige sygemeldinger mv., som kan påvirke Jeudans effektivitet og omdømme samt tiltræknings- og fastholdelsesevne for både medarbejdere og kunder.

Medarbejderens forskellige funktioner

Jeudans medarbejdere fordeler sig på: håndværkere, funktionærer og ansatte i servicefag. Derudover har Jeudan, i et meget begrænset omfang, ikke-ansatte i form af indlejet arbejdskraft, der arbejder for Jeudan i en tidsbegrænset periode og derigennem kan påvirkes af Jeudans aktiviteter. Det gælder hovedsageligt indenfor funktionærer og håndværkere. Den indlejede arbejdskraft er fundet via tredjepart, typisk vikarbureauer eller andre etablerede firmaer, som Jeudan samarbejder med. Enkelte ikke-ansatte indlejes som selvstændige.

Alle de ansatte i Jeudans egen arbejdsstyrke, som kan blive væsentlig påvirket af Jeudan, er inkluderet i rapporteringen.

Jeudan har ikke aktiviteter i lande, hvor der er udbredte eller systematiske væsentlige negative påvirkninger vedrørende egen arbejdsstyrke. Jeudan har ikke væsentlige negative påvirkninger relateret til individuelle hændelser, og ej heller aktiviteter i lande, hvor der er betydelig risiko for tilfælde af tvangs- og børnearbejde.

Jeudan har ingen væsentlige risici eller muligheder som følge af påvirkninger på eller afhængighed af arbejdsstyrken, der er relateret til specifikke grupper af medarbejdere.

Jeudan har medarbejdere med særlige jobkarakteristika, der gør dem mere udsatte og i større risiko for væsentlig påvirkning. Det gælder Jeudans overenskomstansatte håndværkere, som arbejder på byggepladser, hvor der er større risiko for arbejdsulykker.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangsbestemmelse i tillæg C i ESRS 1, hvorfor paragraf 14 e i forbindelse med S1 ikke rapporteres i 2024.

Samspil med strategi og forretningsmodel

På de følgende sider gennemgås Jeudans væsentlige påvirkninger, risici og muligheder og deres samspil med Jeudans strategi og forretningsmodel. Her opdeles Jeudans aktiviteter i grupper fra A til E:

Aktivitet

- A Ejendomsportefølje og udlejning
- B Renovering af ejendomme
- C Renovering af lejemål
- D Drift og vedligehold af ejendomme og lejemål
- E Salg af service- og rådgivningsydelser

Emne	Under-emne	Under-under-emne	Type	Tids-horisont	Beskrivelse	Nuværende og forventede effekter af påvirkningen på forretningsmodel, værdikæde, strategi og beslutningstagning	Aktivitet	Placering i værdikæde		
Klimaændringer	Energi	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen skyldes Jeudans indkøb af almindelig el, uden brug af grønne certifikater. Klimapåvirkningen fra produktionen af denne el er derfor 100 % afhængig af energimikset i elforsyningen i Danmark. Jeudans forbrug af el uden brug af grønne certifikater er en alvorlig påvirkning, som påvirker klimaet væsentligt. Historisk anvendt el kan ikke gøres grønt, og derfor er påvirkningen uoprettelig. Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.	Jeudan har mulighed for at påvirke energiforbrugets sammensætning hos forsyningselskaberne ved at indkøbe grønne certifikater, hvilket Jeudan ikke har planer om for nuværende. Jeudan har energistyring i alle ejendomme, som giver mulighed for at overvåge og reducere energispild.	AB,C,D,E	Egne aktiviteter
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger af drivhusgasser fra forsyningselskabernes produktion og distribution af den varme og elektricitet, som bliver brugt i Jeudans ejendomme. Jeudans forbrug af varme og elektricitet påvirker klimaet væsentligt. Historisk anvendt varme og el kan ikke gøres grønt, og derfor er påvirkningen uoprettelig. Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.	Jeudan har en plan om at indføre klimamålsætninger, som vil reducere denne påvirkning. Jeudan har energistyring i alle ejendomme, som giver mulighed for at overvåge og reducere energispild.	AB,C,D,E	Egne aktiviteter
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkning fra udledninger forbundet med brændstofforbrug til egen bilflåde. Udledningerne har en meget alvorlig påvirkning på klimaforandringerne. Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.	Jeudan har fastsat målet "90 % af Jeudans bilflåde er elbiler inden udgangen af 2025". Målsætningen er nået, og Jeudan har valgt at fortsætte konverteringen af bilflåden. Læs mere under oplysningskrav E1-4.	B,C,D	Egne aktiviteter
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger fra udvinding, produktion og distribution af byggematerialer til drift, vedligehold og renovering af ejendomme samt Jeudans byggeaffald, inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden. Udledningerne har en uoprettelig effekt ift. klimaforandringerne. Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.	Jeudan har i 2024 igangsat interne undersøgelser og et eksternt samarbejde, som har til formål at afdække mulighederne for at reducere påvirkningerne fra anvendelse af byggematerialer ifm. renoveringer. Jeudans målsætninger vedr. ressourceforbrug og cirkulær økonomi vil også bidrage til reduktion af drivhusgasemissioner og derved modvirke klimaændringer. Målsætninger er ikke udformet med konkrete tal for størrelsen af reduktioner. Der henvises til oplysningskrav E5-3.	B,C,D	Egne aktiviteter
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen stemmer fra udledninger forbundet med Jeudans husholdningslignende affald i domicil-ejendommen samt Jeudans bistroers affaldsproduktion inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden. Denne påvirkning er alvorlig, som følge af det direkte aftryk og effekt på klimaforandringer. Initiativer i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.	Jeudan har udfærdiget en analyse af domicilejendommens ressourceanvendelse og afledte affaldsproduktion i bistro og har analyseret de afledte klimapåvirkninger. Med afsæt i indsigtene er der indført en madpilsordning for medarbejderne, og sorteringen af affald er øget til flere fraktioner. Jeudan har valgt at igangsætte yderligere analyser for at kunne benchmarke klimaafttrykket imod andre leverandører og vil på baggrund af disse resultater tage stilling til yderligere handlinger, som kan reducere klimaafttrykket. Jeudan har et samarbejde med en leverandør, som driver de fleste af Jeudans bistroer. Leverandøren arbejder løbende med at reducere klimapåvirkningerne fra fødevarerforbrug og affaldsproduktion og har et specifikt mål om at reducere aftrykket fra råvarer med 30 % pr. kg mad inden 2025 og 50 % pr. kg mad inden 2030. Leverandøren oplyser, at de fra 2018 til 2023 har reduceret udledningerne med 33 %.	A, E	Egne aktiviteter

Emne	Underemne	Underemne	Type	Tidshorisont	Beskrivelse	Nuværende og forventede effekter af påvirkningen på forretningsmodel, værdikæde, strategi og beslutningstagning	Aktivitet	Placering i værdikæde		
Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Affald	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	<p>Påvirkningen skyldes et begrænset fokus på sortering af byggeaffald fra Jeudans byggepladser, samt logistiske og pladsmæssige udfordringer med at kunne sortere på byggepladser i Indre København. Den manglende sortering påvirker miljøet, fordi byggematerialer ikke genanvendes eller genbruges, så der i højere grad end nødvendigt bruges jomfruelige materialer, som påvirker miljøet.</p> <p>Konsekvenserne påvirker både klima og biodiversitet. En lang række byggematerialer afhænger af udvindingen af jomfruelige materialer i naturområder, som adelægges og ikke kan genoprettes. Global opvarmning som følge af udledninger er også uoprettelig.</p> <p>Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.</p>	<p>Jeudan har i 2024 igangsat interne undersøgelser og et eksternt samarbejde, som har til formål at afdække hvilke materialekomponenter, som bør prioriteres udsorteret ud fra miljømæssigt hensyn. Undersøgelserne tager afsæt i afdækning af affaldets rejse igennem Jeudans nedstrømsværdikæder, herunder underentreprenører, affalds-aftagere og de produktionsvirksomheder, som i sidste ende modtager ressourcerne til genanvendelse i deres produktion af nye produkter. Formålet er, at Jeudan bliver i stand til at prioritere udsorteringen af særlige materialekategorier, til trods for udfordringer med logistik og pladsforhold på gader og i gårde i indre København. Der henvises til tiltag beskrevet under oplysningskrav E5-2.</p> <p>Jeudans har fastsat to mål indenfor ressourceforbrug og cirkulær økonomi, der henvises til oplysningskrav E5-3.</p>	B,C,D	Egne aktiviteter
Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	<p>Valget af byggematerialer ved drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme påvirker miljøet. Det gælder især, hvis der vælges flere miljøbelastende materialer end miljøvenlige/genanvendelige materialer. Påvirkningen kan også ske ved indretning af kundernes lejemål, hvis kunderne træffer mere miljøbelastende designvalg.</p> <p>Konsekvenserne påvirker både klima og biodiversitet. En lang række byggematerialer afhænger af udvindingen af jomfruelige materialer i naturområder, som adelægges og ikke kan genoprettes. Global opvarmning som følge af udledninger er også uoprettelig.</p> <p>Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram er forbundet med nedbringelse af denne påvirkning.</p>	<p>Jeudan har i 2024 igangsat interne undersøgelser og et eksternt samarbejde, som har til formål at afdække mulighederne for at reducere påvirkningerne fra anvendelse af byggematerialer ifm. renoveringer.</p> <p>Derudover har Jeudan en plan om at indføre klimamålsætninger, og i forlængelse af dette vil der blive udformet en handlingsplan for gennemførelse af konkrete initiativer, som skal reducere påvirkningerne.</p>	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter
Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Ligestilling mellem kønnene og lige løn for arbejde af samme værdi	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	<p>Som følge af manglende ligelig kønsfordeling blandt Jeudans overenskomstansatte, er der en faktisk negativ påvirkning.</p> <p>Denne skævvridning i køns sammensætningen ses dog også udenfor Jeudan, da der generelt set er flere mænd end kvinder blandt de overenskomstansatte i håndværks- og byggebranchen.</p>	<p>Der blev i 2020 fastsat et mål om at løfte andelen af kvinder blandt håndværkerne med en ambition om at være 1 %-point bedre end branchen. Der henvises til oplysningskrav S1-5. Herudover har Jeudan igangsat en række initiativer, der skal være med til at tiltrække flere kvinder til Jeudans håndværksstillinger. Der henvises til oplysningskrav S1-4.</p>	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter
Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Uddannelse og kompetenceudvikling	Påvirkning	Positiv	Faktisk	Kort (0-1 år)	<p>Jeudan har en ambitiøs kultur, med gode muligheder for kompetenceudvikling, som udgør en positiv påvirkning. Det ses bl.a. i Jeudan Akademiet, hvor der arbejdes med et Talent-, Leder- og Serviceprogram. Jeudan Akademiet er fundamentet for udvikling og uddannelse i Jeudan. Akademiet understøtter det strategiske arbejde og bidrager til at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de ønskede kompetencer. Herudover tilbyder Jeudan alle sine medarbejdere minimum én årlig feedback-samtale, hvilket er unikt indenfor byggebranchen.</p>	<p>Med Jeudans interne initiativer opnås både nuværende og forventede effekter af påvirkningen. Der henvises til initiativer under oplysningskrav S1-4.</p>	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter
Virksomhedsadfærd	Korruption og bestikkelse	Forebyggelse og opdagelse, herunder uddannelse	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	<p>Jeudan opererer i en branche, hvor der kan forekomme korruption eller bestikkelse, og der er derfor en potentiel negativ påvirkning. Særligt i opstrømsværdikæden i forbindelse med indkøb af materialer eller blandt medarbejdere i værdikæden.</p>	<p>Jeudan har en politik om antikorruption, en whistleblowpolitik og en politik om modarbejdelse af hvidvask, som der kan læses mere om under oplysningskrav G1-1.</p> <p>Jeudans medarbejdere må ikke benytte sig af andre leverandører end dem, der er godkendt af Jeudan Indkøb og fremgår af den internt tilgængelige Leverandørliste, jf. oplysningskrav G1-2.</p> <p>Det er derudover obligatorisk for leverandører, at de tiltræder Jeudans adfærdskodeks for leverandører. Adfærdskodekset stiller bl.a. krav til leverandørerne vedrørende anti-korruption, bestikkelse, jf. oplysningskrav G1-2.</p> <p>Der henvises i øvrigt til oplysningskrav G1-3 og G1-4.</p>	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter
Virksomhedsadfærd	Beskyttelse af whistleblowere	-	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	<p>Der er en potentiel negativ påvirkning, hvis medarbejdere, der gør brug af whistleblowordningen, ikke bliver beskyttet korrekt.</p>	<p>Jeudan har etableret en whistleblowordning med forankring hos formanden for Revisions- og risikoudvalget. Hvis man som medarbejder har fået mistanke om grove, alvorlige eller utilbørlige forhold og rapporterer disse, kan Jeudan være medvirkende til at sikre tilstrækkelig beskyttelse for disse medarbejdere (whistleblowere).</p> <p>Der henvises til oplysningskrav G1-1.</p>	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter

Emne	Underemne	Underunderemne	Type	Tidshorisont	Beskrivelse	Nuværende og forventede effekter af muligheden eller risikoen på forretningsmodel, værdikæde, strategi og beslutningstagning	Aktuelle finansielle effekter	Aktivitet	Placering i værdikæde
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Risiko	Mellem (1-5 år)	Hvis ikke Jeudan arbejder på at energioptimere sine ejendomme, hvor det er muligt, er der risiko for, at koncernen bliver set som en udlejer, der ikke tager ansvar for klimadagsordenen, men i stedet fremstår med en portefølje af unødigt energi/klimatunge ejendomme.	Såfremt Jeudan ikke foretager de nødvendige tiltag for at modvirke risikoen, kan det få negative økonomiske konsekvenser. Ejendomsbranchen forventes at blive mødt med skærpede regulative krav om energirenovering for at forbedre bygningers energimærker. Dette kan begrænse Jeudans muligheder for udlejning til offentlige kunder, da ny lovgivning lægger vægt på at fremme bygningers energieffektivitet og indføre strengere krav til lejermål. Derudover vil udlejningsmarkedet generelt blive påvirket, særligt indenfor både erhvervs- og beboelsesejendomme, hvor der forventes lovgivningsmæssige krav om energirenovering. Manglende tilpasning til disse krav kan også skade Jeudans omdømme, især hvis indsatsen for energirenovering ikke lever op til branchens stigende forventninger eller lovgivningens krav til energieffektivitet.	N/A – ingen aktuel effekt, da der er tale om en risiko på mellemlang sigt.	A	Egne aktiviteter
Egen arbejdsstyrke	Arbejdsvilkår	Sundhed og sikkerhed	Risiko	Kort (0-1 år)	Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø er et omdrejningspunkt for hele byggebranchen, og forholdene får stor opmærksomhed fra ledelsen i Jeudan. Det er afgørende, at Jeudan kan tilbyde ordentlige arbejdsforhold, så medarbejderne trygt kan gå på arbejde og bliver i organisationen længst muligt, så der ikke skal investeres unødigt tid og penge på hyppige nyansættelser.	Med Jeudans interne initiativer opnås både nuværende og forventede effekter ift. at reducere risikoen for arbejdsulykker. Der henvises til oplysningskrav SI-4.	Der har i regnskabsåret 2024 ikke været alvorlige arbejdsulykker i Jeudan i en sådan grad, at det har påvirket den aktuelle finansielle effekt, som derfor udgør DKK 0. Der er ingen betydelig risiko for en væsentlig justering af regnskabet indenfor den næste regnskabsperiode.	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter
Virksomhedsadfærd	Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	-	Risiko	Mellem (1-5 år)	Der er risiko for overskredne betalingsfrister til små- og mellemstore leverandører.	Påvirkningen kan medføre, at Jeudans relationer og samarbejdsforhold forringes eller går til grunde. Dette kan bl.a. påvirke Jeudans evne til at agere fleksibelt, levere til tiden og med forventede kvalitet, og dermed få en negativ påvirkning for Jeudans kunder. Det kan desuden medføre, at Jeudans omdømme overfor leverandører forringes, og dermed skabe udfordringer for de konstruktive og langvarige relationer. Jeudan oplever ikke, at leverandører på et generelt niveau giver udtryk for, at Jeudan betaler for sent, og derfor vurderer Jeudan, at aktuelle processer og tiltag er tilstrækkelige.	N/A – ingen aktuel effekt, da der er tale om en risiko på mellemlang sigt.	B,C,D,E	Egne aktiviteter
Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Mulighed	Mellem (1-5 år)	Der ses et øget fokus på, og en erkendelse af, at bevaring og renovering af ejendomme er mere bæredygtigt end at bygge nyt. Det er derfor muligt for Jeudan at differentiere sig som en udlejer af bæredygtige ejendomme, og dermed styrke sin markedsposition. Jeudan kan styrke denne position yderligere ved at øge antallet af energirenoverede ejendomme.	Jeudan har mulighed for at tilpasse sin kommunikations- og markedsføringsstrategi med øget fokus på at styrke kendskabet til dette budskab blandt potentielle kunder. En målrettet indsats kan bidrage til en mere effektiv dialog og salgsproces med potentielle kunder og generelt understøtte Jeudans position i markedet. Samtidig kan budskabet bruges til at styrke intern kommunikation og skabe en højere mening med arbejdet for Jeudans medarbejdere. Dette vil også kunne understøtte det strategiske arbejde med at skabe attraktive rammer for rekruttering og fastholdelse af medarbejdere.	N/A – ingen aktuel effekt, da der er tale om en mulighed på mellemlang sigt.	A	Egne aktiviteter
Virksomhedsadfærd	Virksomhedskultur	-	Mulighed	Mellem (1-5 år)	En bæredygtig virksomhedskultur bidrager til tiltrækning og fastholdelse af både medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere. Den bæredygtige virksomhedskultur er afgørende for at opretholde Jeudans nuværende position i markedet og for den potentielle fremtidige vækst.	Jeudan kan med en bæredygtig virksomhedskultur bidrage til at opretholde sin markedsposition samt fastholde og tiltrække kvalificeret arbejdskraft. Endvidere kan det bidrage til at sikre tilfredse kunder.	N/A – ingen aktuel effekt, da der er tale om en mulighed på mellemlang sigt.	A,B,C,D,E	Egne aktiviteter

Analyse af modstandsdygtigheden af virksomhedens strategi og forretningsmodel

Jeudan arbejder med en treårig stresstestmodel, hvor der simuleres på fire forskellige væsentlige risikoparametre (rente, afkast, tomgang og m²-leje) og på de afledte konsekvenser på resultatopgørelse og balance. Stresstesten gennemgås løbende i ExCom, i bestyrelsen og med finansielle samarbejdspartnere. Delelementer af stresstesten vises på side 15, 18 og 20.

Jeudan vurderer desuden, at Jeudans strategi og forretningsmodel i sit udgangspunkt er robust og bæredygtig ud fra det faktum, at Jeudan ikke opfører nyt byggeri, men alene istandsætter og udvikler eksisterende ejendomme af ældre dato, hvorved de miljømæssige konsekvenser minimeres. Derudover sikrer Jeudans langsigtede strategi om at købe og beholde ejendomme i et velkendt område med stor efterspørgsel, at forretningsmulighederne for Jeudan udnyttes i høj grad.

Jeudans forretningsstrategi er at købe og udleje klassiske ejendomme, samt løbende at forbedre dem igennem drift, vedligehold og renovering. Det har igennem årenes vækst ført til, at Jeudan i dag er Danmarks største private ejer af fredede og bevaringsværdige ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at kulturarvsbeskyttelse af klassiske ejendomme også i fremtiden vil være en vigtig og prioriteret samfundsmæssig opgave. Det er samtidig ledelsens vurdering, at historiske ejendomme vil være eftertragtede af kunder.

Denne forretningsstrategi er i høj grad forenelig med, og understøttende for, ejendomsbranchens positive bidrag til at modvirke klimaændringer. Denne vurdering er underbygget af brancheviden om, at renovering er bedre end nybyggeri, som f.eks. Real-danias publikation "Renovering er bedst for klimaet" fra oktober 2024.

Klassiske ejendomme vil ofte naturligt have et større driftsenergiforbrug og derved større udledninger af drivhusgasser. Til gængæld agerer de en vigtig materialebank for materialer af høj kvalitet, som under fremtidig renovering kan understøtte en cirkulær økonomi, som også har en positiv påvirkning på klimaændringer.

Jeudans anvendelse af scenarieanalyser ved klimaændringer er beskrevet under oplysningskrav IRO-1.

Alle Jeudans identificerede påvirkninger, risici og muligheder er omfattet af oplysningskrav i ESRS-standarderne, og der rapporteres således ikke yderligere virksomhedsspecifikke oplysninger.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangsbestemmelse i tillæg C i ESRS 1, hvorfor paragraf 48 e ikke rapporteres i 2024.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV IRO-1 BESKRIVELSE AF PROCESSEN TIL IDENTIFIKATION OG VURDERING AF VÆSENTLIGE INDVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

Jeudan har taget udgangspunkt i ESRS 1 og EFRAG-anbefalinger til processen omkring dobbeltvæsentlighedsanalysen, jf. EFRAG IG 1 Materiality Assessment pr. maj 2024, og det er derfor disse anbefalinger, der ligger til grund for processen med at identificere og vurdere væsentlige påvirkninger, risici og muligheder.

FASE 1 – INDLEDENDE, FORBEREDENDE ARBEJDE

I forberedelsesfasen er der nedsat en CSRD-arbejdsgruppe, som har til opgave at implementere og forankre arbejdet omkring CSRD i Jeudan. CSRD-arbejdsgruppen har identificeret en bruttoliste af relevante påvirkninger, risici og muligheder via en grundig gennemgang og konsolidering af indholdet af eksisterende ansvarlighedsrapporter samt en udefra-ind-vurdering af industrirapporter, videnskabelig litteratur, markeds- og reguleringsundersøgelser samt arbejdsgruppens ekspert-industrividen.

Alle aktiviteter i Jeudan-koncernen er medtaget i processen omkring udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalysen.

Aktivitet

- A Ejendomsportefølje og udlejning
- B Renovering af ejendomme
- C Renovering af lejemål
- D Drift og vedligehold af ejendomme og lejemål
- E Salg af service- og rådgivningsydelser

Alle Jeudans aktiviteter er placeret i Danmark, og ejendommene er primært beliggende i København og på Frederiksberg.

Udvalgte, interne SME'er (Subject Matter Experts) med ekspertviden om relevante forretningsmæssige områder har været involveret i det indledende arbejde. Formålet har været at sikre, at identificeringen af påvirkninger, risici og muligheder når hele vejen rundt i Jeudans forretning.

Involvering af interne SME'er	
Afdeling	Analyse & Investering
	Direktionen
	Energi & Miljø
	Finans
	Forretningsudvikling
	HR
	IT & Digitalisering
	Jura
	Kunder & Udvikling
	Løn
	Marketing & Kommunikation

FASE 2 – IDENTIFICERING AF PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

I identifikation af potentielle emner er der indledningsvist taget udgangspunkt i listen over ESRS-emner, som fremgår af ESRS 1 - bilag A, der indeholder bæredygtighedsemner og deres inddeling i underemner og under-underemner. Jeudan har valgt at foretage identifikationen på det mest tilgængelige granulære niveau for de respektive ESRS-emner, hvilket vil sige, at under-underemner er anvendt, hvor muligt.

I tilfælde af, at et emne ikke er omfattet af de emnespecifikke ESRS-standarder, eller ikke er tilstrækkeligt afdækket, er der udarbejdet enhedsspecifikke oplysninger. Der er i 2024 ikke identificeret yderligere potentielle emner fra andre rammer end ESRS.

Der er ikke specifikke aktiviteter, forretningsforbindelser, geografiske forhold eller øvrige faktorer, som giver anledning til en øget risiko for negative påvirkninger.

Listen over potentielt væsentlige påvirkninger, risici og muligheder er forelagt udvalgte, interne SME'er, som har haft mulighed for at komme med input til vurderingen.

FASE 3 – VURDERING AF PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

Identificerede påvirkninger, risici og muligheder er vurderet efter kriterierne, der er specificeret i ESRS 1 og EFRAGs IG 1 Materiality Assessment pr. maj 2024, for at fastslå hvorvidt disse er væsentlige ud fra påvirkningsvæsentlighed, finansiel væsentlighed, eller om de er dobbeltvæsentlige.

Påvirkningsvæsentlighed

Der skelnes mellem positive og negative påvirkninger, samt om påvirkningen er faktisk eller potentiel. Negative påvirkninger er vurderet baseret på deres alvorlighed: skala, omfang og uoprettelighed. Positive påvirkninger vurderes efter de samme parametre dog med undtagelse af uoprettelighed. Herudover vurderes sandsynligheden for alle potentielle påvirkninger. Ved en negativ påvirkning på menneskerettigheder vejer alvorligheden tungere end sandsynligheden.

Finansiel væsentlighed

Risici og muligheder er vurderet baseret på en finansiel skala, som måler den estimerede finansielle effekt af begivenheden, uanset om den er faktisk eller potentiel. Derudover vurderes sandsynligheden for alle potentielle risici og muligheder.

Tidshorisont

For alle påvirkninger, risici og muligheder kortlægges en forventet tidshorisont, som angiver om denne indtræffer på kort (0-1 år), mellemlang (1-5 år) eller lang sigt (mere end 5 år). I tabellerne angives den korteste, relevante tidshorisont.

Tærskelværdi for væsentlighed

For at vurdere væsentligheden af de identificerede påvirkninger, risici og muligheder er alle parametre vurderet på en skala fra 1-5, hvor 1 er lavest og 5 højest. Jeudan anvender værdien 4 som skæringspunkt, og derfor betragtes alle påvirkninger, risici og muligheder med en samlet vurdering på 4 eller derover, som væsentlige i Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse.

Alle påvirkninger, risici og muligheder tildeles en samlet vurdering, svarende til den gennemsnitlige vurdering af de relevante parametre. Den samlede vurdering af påvirkninger, risici og muligheder er beregnet ved følgende metode:

	Type	Skala	Omfang	Uoprettelighed	Sandsynlighed (ssh)	Finansiel effekt	Formel
Påvirkningsvæsentlighed	Positiv	Faktisk	1-5	1-5			$(\text{Skala} + \text{Omfang}) / 2$
		Potentiel	1-5	1-5		1-5	$(\text{Skala} + \text{Omfang} + \text{ssh}) / 3$
	Negativ	Faktisk	1-5	1-5	1-5		$(\text{Skala} + \text{Omfang} + \text{Uoprettelighed}) / 3$
		Potentiel	1-5	1-5	1-5	1-5	$(\text{Skala} + \text{Omfang} + \text{Uoprettelighed} + \text{ssh}) / 4$
Finansiel væsentlighed	Mulighed	-			1-5	1-5	$(\text{Finansiel effekt} + \text{ssh}) / 2$
	Risiko	-			1-5	1-5	$(\text{Finansiel effekt} + \text{ssh}) / 2$

Metoden for konsolideringen af påvirkninger, risici og muligheder tager udgangspunkt i den højeste vurdering pr. underemne, hvilket betyder, at et underemne vurderes væsentlig, hvis blot én påvirkning, risiko eller mulighed tilhørende underemner har

en finansiel- eller påvirkningsvæsentlighedsvurdering på 4 eller derover. ESRS-underemner, som enten har finansiel- eller påvirkningsvæsentlighed, udgør dermed grundlaget for resultatet af Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse.

RESULTAT AF DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE – EMNESPECIFIKKE STANDARDER

Påvirkningsvæsentlig	Dobbeltvæsentlig	
E5	E1 S1 G1	E1 Klimaændringer
		E2 Forurening
		E3 Vand- og havressourcer
		E4 Biodiversitet og økosystemer
		E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi
		S1 Egen arbejdsstyrke
		S2 Arbejdstagere i værdikæden
		S3 Berørte samfund
		S4 Forbrugere og slutbrugere
		G1 Virksomhedsadfærd
E2 S2 E3 S3 E4 S4		
Ikke væsentlig	Finansiel væsentlig	

RESULTAT AF DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE – PÅ UNDEREMNE-NIVEAU

Påvirkningsvæsentlighed					Environment	Finansiel væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
x	x	x	x	x	ESRS E1 Klimaændringer	x	x	x	x	
				x	Tilpasning til klimaændringer	x	x	x		
x	x	x	x	x	Modvirkning af klimaændringer	x	x	x	x	
x	x	x	x	x	Energi	x	x	x		
			x	x	ESRS E2 Forurening	x	x			
			x	x	Luftforurening	x	x			
				x	Vandforurening	x				
				x	Jordbundsforurening	x				
				x	Forurening af levende organismer og fødevareressourcer	x				
				x	Problematiske stoffer	x				
				x	Særligt problematiske stoffer	x				
				x	Mikroplast	x				
			x	x	ESRS E3 Vand- og havressourcer	x				
			x	x	Vand	x				
			x	x	Havressourcer	x				
			x	x	ESRS E4 Biodiversitet og økosystemer	x				
			x	x	Direkte drivkræfter for indvirkning på tab af biodiversitet	x				
				x	Indvirkninger på arters tilstand	x				
				x	Indvirkninger på økosystemers omfang og tilstand	x				
				x	Indvirkninger på og afhængigheder af økosystemtjenester	x				
x	x	x	x	x	ESRS E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	x	x	x		
x	x	x	x	x	Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	x	x	x		
		x	x	x	Ressourceoutput i forbindelse med produkter og tjenesteydelser	x	x	x		
x	x	x	x	x	Affald	x	x	x		

RESULTAT AF DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE – PÅ UNDEREMNE-NIVEAU – FORTSAT

Påvirkningsvæsentlighed					Social	Finansiel væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
	x	x	x	x	ESRS S1 Egen arbejdsstyrke	x	x	x	x	
		x	x	x	Arbejdsvilkår	x	x	x	x	
	x	x	x	x	Ligebehandling og lige muligheder for alle	x	x	x		
				x	Andre arbejdsrelaterede rettigheder	x				
		x	x	x	ESRS S2 Arbejdstagere i værdikæden	x	x			
		x	x	x	Arbejdsvilkår	x	x			
				x	Ligebehandling og lige muligheder for alle	x				
				x	Andre arbejdsrelaterede rettigheder	x				
			x	x	ESRS S3 Berørte samfund	x	x			
			x	x	Samfundenes økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder	x	x			
				x	Samfundenes borgerlige og politiske rettigheder	x				
				x	Oprindelige folks rettigheder	x				
			x	x	ESRS S4 Forbrugere og slutbrugere	x	x			
				x	Informationsrelaterede indvirkninger for forbrugere og/eller slutbrugere	x				
			x	x	Forbrugernes og/eller slutbrugernes personlige sikkerhed	x	x			
				x	Social inklusion af forbrugere og/eller slutbrugere	x				

Påvirkningsvæsentlighed					Governance	Finansiel væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
	x	x	x	x	ESRS G1 Virksomhedsadfærd	x	x	x	x	
		x	x	x	Virksomhedskultur	x	x	x	x	
	x	x	x	x	Beskyttelse af whistleblowere	x	x			
				x	Dyrevelfærd	x				
		x	x	x	Politisk engagement og lobbyvirksomhed	x	x	x		
			x	x	Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	x	x	x	x	
	x	x	x	x	Korruption og bestikkelse	x	x	x		

JEUDANS VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER I 2024

ESRS	Emne	Underemne	Under-underemne	Type			Tids-horisont	Beskrivelse
E1	Klimaændringer	Energi	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen skyldes Jeudans indkøb af almindelig el, uden brug af grønne certifikater. Klimapåvirkningen fra produktionen af denne el er derfor 100 % afhængig af energimikset i elforsyningen i Danmark.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger af drivhusgasser fra forsyningselskabernes produktion og distribution af den varme og elektricitet, som bliver brugt i Jeudans ejendomme.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkning fra udledninger forbundet med brændstofforbrug til egen bilflåde.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Udledninger fra udvinding, produktion og distribution af byggematerialer til drift, vedligehold og renovering af ejendomme samt Jeudans byggeaffald inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen stammer fra udledninger forbundet med Jeudans husholdningslignende affald i domicilejendommen samt Jeudans bistroers affaldsproduktion inkl. efterfølgende håndtering i værdikæden.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Risiko	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Hvis ikke Jeudan arbejder på at energioptimere sine ejendomme, hvor det er muligt, er der risiko for, at Koncernen bliver set som en udlejer, der ikke tager ansvar for klimadagsordenen, men i stedet fremstår med en portefølje af unødigt energi/klimatungeejendomme.
E1	Klimaændringer	Modvirkning af klimaændringer	-	Mulighed	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Der ses et øget fokus på, og en erkendelse af, at bevarelse og renovering af ejendomme er mere bæredygtigt end at bygge nyt. Det er derfor muligt for Jeudan at differentiere sig som en udlejer af bæredygtige ejendomme, og dermed styrke sin markedsposition. Jeudan kan styrke denne position yderligere ved at øge antallet af energirenoverede ejendomme.
E5	Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Affald	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Påvirkningen skyldes et begrænset fokus på sortering af byggeaffald fra Jeudans byggepladser, samt logistiske og pladsmæssige udfordringer med at kunne sortere på byggepladser i Indre København. Den manglende sortering påvirker miljøet, fordi byggematerialer ikke genanvendes eller genbruges, så der i højere grad end nødvendigt bruges jomfruelige materialer, som påvirker miljøet.
E5	Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	-	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Valget af byggematerialer ved drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme påvirker miljøet. Det gælder især, hvis der vælges flere miljøbelastende materialer end miljøvenlige/genanvendelige materialer. Påvirkningen kan også ske ved indretning af kundernes lejemaal, hvis kunderne træffer mere miljøbelastende designvalg.

JEUDANS VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER I 2024 – FORTSAT

ESRS	Emne	Underemne	Under-underemne	Påvirkning	Type	Faktisk	Tids-horisont	Beskrivelse
S1	Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Ligestilling mellem kønnene og lige løn for arbejde af samme værdi	Påvirkning	Negativ	Faktisk	Kort (0-1 år)	Som følge af manglende ligelig kønsfordeling blandt Jeudans overenskomstansatte, er der en faktisk negativ påvirkning.
S1	Egen arbejdsstyrke	Arbejdsvilkår	Sundhed og sikkerhed	Risiko	-	-	Kort (0-1 år)	Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø er et omdrejningspunkt for hele byggebranchen, og forholdene får stor opmærksomhed fra ledelsen i Jeudan. Det er afgørende, at Jeudan kan tilbyde ordentlige arbejdsforhold, så medarbejderne trygt kan gå på arbejde – og bliver i organisationen længst muligt, så der ikke skal investeres unødigt tid og penge på hyppige nyansættelser.
S1	Egen arbejdsstyrke	Ligebehandling og lige muligheder for alle	Uddannelse og kompetenceudvikling	Påvirkning	Positiv	Faktisk	Kort (0-1 år)	Jeudan har en ambitiøs kultur med gode muligheder for kompetenceudvikling, som udgør en positiv påvirkning. Det ses bl.a. i Jeudan Akademiet, hvor der arbejdes med et Talent-, Leder- og Serviceprogram. Jeudan Akademiet er fundamentet for udvikling og uddannelse i Jeudan. Akademiet understøtter det strategiske arbejde og bidrager til at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de ønskede kompetencer. Herudover tilbyder Jeudan alle sine medarbejdere minimum én årlig feedback-samtale, hvilket er unikt indenfor byggebranchen.
G1	Virksomhedsadfærd	Korruption og bestikkelse	Forebyggelse og opdagelse, herunder uddannelse	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	Jeudan opererer i en branche, hvor der kan forekomme korruption eller bestikkelse, og der er derfor en potentiel negativ påvirkning. Særligt i opstrømsværdikæden i forbindelse med indkøb af materialer eller blandt medarbejdere i værdikæden.
G1	Virksomhedsadfærd	Beskyttelse af whistleblowere	-	Påvirkning	Negativ	Potentiel	Kort (0-1 år)	Der er en potentiel negativ påvirkning, hvis medarbejdere, der gør brug af whistleblowerordningen, ikke bliver beskyttet korrekt.
G1	Virksomhedsadfærd	Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	-	Risiko	-	-	Mellemlang (1-5 år)	Der er risiko for overskredne betalingsfrister til små- og mellemstore leverandører.
G1	Virksomhedsadfærd	Virksomhedskultur	-	Mulighed	-	-	Mellemlang (1-5 år)	En bæredygtig virksomhedskultur bidrager til tiltrækning og fastholdelse af både medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere. Den bæredygtige virksomhedskultur er afgørende for at opretholde Jeudans nuværende position i markedet og for den potentielle fremtidige vækst.

FASE 4 – GODKENDELSE AF VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

ExCom og bestyrelsen godkender resultatet af forberedelses- og identifikationsfasen samt vurderingsprocessen. RRU vil indføre procedurer for tilsyn af fastsættelsen af mål vedrørende væsentlige påvirkninger, risici og muligheder. Jeudan vil implementere kontroller og procedurer for ExComs håndtering af påvirkninger, risici og muligheder. Processen for identifikation, vurdering og håndtering af påvirkninger og risici indgår ikke på nuværende tidspunkt i Jeudans overordnede risikostyringsproces.

Processen for identificering og vurdering af påvirkninger, risici og muligheder, som beskrevet herover, har også været anvendt for oplysninger om miljø- og ledelsesforhold, som følger herunder.

ESRS E1 – KLIMAÆNDRINGER

Jeudan har screenet egne aktiviteter samt opstrøms- og nedstrømsværdikæde. Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere klimarelaterede påvirkninger, risici og muligheder. I forbindelse med processen har Jeudan ikke foretaget høringer med bl.a. berørte samfund.

Fysiske risici ved klimaforandringer

I vurderingen af fysiske risici ved klimaforandringer læner Jeudan sig op ad Københavns Kommunes analysearbejde omkring risici og planer for klimatilpasning, stormsikring og skybrudssikring. I analysearbejdet er der anvendt FN's klimapanel A2-scenarie med en global opvarmning på 3 °C i løbet af det 21. århundrede. FN's klimapanel kendes også som IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) og arbejder med klimafremskrivninger. I tråd med planerne for klimatilpasning forventer Jeudan fortsat, på lige vilkår med andre bygnings ejere i København, at skulle implementere yderligere sikringsforanstaltninger i sine ejendomme og i indre København som minimum sikre ejendommene imod et kortvarigt 10 cm vandspejl på gadeniveau ved klimahændelser.

Muligheder og risici ved omstilling

Jeudan ser en mulighed for at styrke sin markedsposition som en udlejer af klassiske ejendomme ved at fokusere på energi-effektivisering og grøn omstilling i eksisterende bygninger. Sammenlignet med nybyggeri har bevaring og renovering af ejendomme en lavere klimapåvirkning set over levetiden. Til trods for at klassiske ejendomme har et større energiforbrug. Vidensniveauet i branchen er nu et sted, hvor information om forbruget af byggematerialer og deres klimapåvirkning ved produktion og distribution kan holdes op imod mere nuancerede og retvisende data om klassiske bygningers klimapåvirkning fra energiforbrug og langt lavere forbrug af byggematerialer. Den nyeste viden på dette område er samlet i Realdanias publikation "Renovering er bedst for klimaet" fra oktober 2024.

Jeudan har også identificeret en risiko ved ikke løbende at energioptimere sine ejendomme i tilstrækkelig grad. Dette er særligt relevant, da lovgivninger, der berører bæredygtighed i ejendomssektoren, ofte har fokus på forbedring af bygningers energimærker. Samtidig ser Jeudan muligheder for at udvikle nye serviceydelser til sine kunder, relateret til kundernes rapporteringsforpligtelser og deres generelle arbejde med bæredygtighed.

På energiområdet identificerer Jeudan både muligheder og risici, særligt i forhold til ejendommenes faste udledninger fra forbrug af elektricitet, varme og køleenergi. Jeudans primære forretningsområde er geografisk koncentreret i indre København, hvor HOFOR er primær forsyner af fjernvarme. Udledningerne fra varmeforbruget er tæt forbundet med HOFOR's energimiks, hvor en betydelig andel af den fossilfrie energi stammer fra afbrænding af importeret biomasse. Det er vurderet, at der på længere sigt er en risiko for, at biomasse på nationalt plan ikke vil blive anerkendt som en fossilfri energikilde, hvilket kan få betydning for Jeudans omstillingsarbejde. Jeudan prioriterer at nedbringe udledningerne direkte fra ejendommene gennem energirenovering og -optimering. Når ejendommene er tilstrækkeligt energirenoverede, ses der muligheder for at investere i udbygningen af grøn elproduktion udenfor ejendommene, f.eks. gennem grønne certifikater eller PPA'er (Power Purchase Agreements).

De anvendte klimascenarier kræver ikke betydelige drifts-udgifter eller kapitaludgifter i dette regnskabsår, og der er derfor ikke særlige antagelser om dette i årsregnskabet.

ESRS E2 – FORURENING

Jeudan har screenet egne aktiviteter samt opstrøms- og nedstrømsværdikæde. Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere forureningsrelaterede påvirkninger, risici og muligheder. I forbindelse med processen har Jeudan ikke foretaget høringer med bl.a. berørte samfund. Da Jeudan ikke opfører nye ejendomme eller nybyggeri, hvor jordforurening og anvendelsen af problematiske stoffer særligt har en påvirkning på miljøet, vurderes disse ikke at have en væsentlig betydning. Jeudan har identificeret en faktisk negativ påvirkning samt en risiko i form af luftforurening i forbindelse med transport i firmabiler, som dog primært er eldrevne. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med forurening.

ESRS E3 – VAND- OG HAVRESSOURCER

Jeudan har screenet egne aktiviteter samt opstrøms- og nedstrømsværdikæde. Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med vand- og havressourcer. I forbindelse med processen har Jeudan ikke foretaget høringer med bl.a. berørte samfund. I Jeudan stammer langt det største vandforbrug fra kunderne, som primært er kontorkunder med et generelt lavt vandforbrug. Herudover indgår der i opstrømsværdikæden byggematerialer til at drifte, vedligeholde og renovere ejendomme. Udvinning, produktion og distribution af byggematerialer har en negativ påvirkning på vand- og havressourcer. I processen er der identificeret risiko for unødvendigt vandforbrug som følge af løbende toiletter i Jeudans ejendomme. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med vand- og havressourcer.

ESRS E4 – BIODIVERSITET OG ØKOSYSTEMER

Jeudan har screenet egne aktiviteter samt opstrøms- og nedstrømsværdikæde. Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere påvirkninger, risici, muligheder og afhængighedsforhold relateret til biodiversitet og økosystemer. I opstrømsværdikæden indgår byggematerialer til at drifte, vedligeholde og renovere ejendomme. Udvinning, produktion og distribution af byggematerialer kan have en negativ påvirkning på biodiversitet og økosystemer. Jeudan har ikke ejendomme beliggende i eller i nærheden af biodiversitetsfølsomme områder. Det har heraf ikke været nødvendigt at gennemføre afbødende tiltag vedrørende biodiversitet. I forbindelse med processen har Jeudan ikke foretaget høringer med bl.a. berørte samfund. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med biodiversitet og økosystemer.

ESRS E5 – RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

Jeudan har screenet egne aktiviteter samt opstrøms- og nedstrømsværdikæde. Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med ressourceanvendelse og cirkulær økonomi. I forbindelse med processen har Jeudan ikke foretaget høringer med bl.a. berørte samfund.

ESRS G1 – VIRKSOMHEDSADFÆRD

Udvalgte, interne SME'er med ekspertviden har været involveret i processen med at identificere og vurdere påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med virksomhedsadfærd. I processen har Jeudan forholdt sig til: virksomhedens størrelse og geografiske placering, virksomhedens branche, forretningsaktiviteter og historik samt aktionærforhold.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV IRO-2

OPLYSNINGSKRAV I ESRS

OMFATTET AF VIRKSOMHEDENS

BÆREDYGTIGHEDSRAPPORT

De væsentlige under-underemner fra Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse er koblet til oplysningskrav i de emnespecifikke standarder. Herefter er oplysningskravene gennemgået, og det er vurderet, hvilke oplysninger (datapunkter) der er relevante og derfor tages med i Jeudans bæredygtighedsrapportering. Der er ikke anvendt tærskler i vurderingen af, hvorvidt oplysningerne er

væsentlige, men der er lagt vægt på: a) betydningen af oplysningerne ift. det emne, der rapporteres på, og b) oplysningernes kapacitet til at imødekomme regnskabsbrugerens beslutningstagen, som foreskrevet under ESRS 1, afsnit 3.2 – Væsentlige forhold og oplysningernes væsentlighed.

OPLYSNINGSKRAV OPFYLDT I BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTEREN

Oplysningskrav		Væsentlig/ ikke væsentlig	Side
BP-1	Generelt grundlag for udarbejdelse af bæredygtighedsrapporter	-	78
BP-2	Oplysninger i forbindelse med specifikke omstændigheder	-	79
GOV-1	Administrations-, ledelses- og tilsynsorganernes rolle	-	80
GOV-2	Oplysninger til og bæredygtighedsforhold behandlet af virksomhedens administrations-, ledelses- og tilsynsorganer	-	82
GOV-3	Integration af bæredygtighedsrelaterede resultater i incitamentsordninger	-	84
GOV-4	Redegørelse om due diligence	-	86
GOV-5	Risikohåndtering og intern kontrol forbundet med bæredygtighedsrapportering	-	87
SBM-1	Strategi, forretningsmodel og værdikæde	-	88
SBM-2	Interessenternes interesser og synspunkter	-	90
SBM-3	Væsentlige indvirkninger, risici og muligheder og deres samspil med strategi og forretningsmodel	-	92
IRO-1	Beskrivelse af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder	-	98
IRO-2	Oplysningskrav i ESRS omfattet af virksomhedens bæredygtighedsrapport	-	106
E1-1	Omstillingsplan for modvirkning af klimaændringer	Væsentlig	120
E1-2	Politikker vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	Væsentlig	122
E1-3	Tiltag og ressourcer i forbindelse med klimapolitikker	Væsentlig	123
E1-4	Mål vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	Væsentlig	126
E1-5	Energiforbrug og energiforbrugets sammensætning	Væsentlig	130
E1-6	Scope 1-, 2- og 3-bruttodrivhusgasemissioner og samlede drivhusgasemissioner	Væsentlig	134
E1-7	Projekter vedrørende optag af drivhusgasser og modvirkning af drivhusgasemissioner finansieret ved hjælp af kulstofkreditter	Ikke væsentlig	-
E1-8	Intern kulstofprissætning	Ikke væsentlig	-
E1-9	Forventede finansielle virkninger af væsentlige fysiske risici og omstillingsrisici og potentielle klimarelaterede muligheder	Ikke væsentlig	-
E5-1	Politikker vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	Væsentlig	136
E5-2	Tiltag og ressourcer i forbindelse med ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Væsentlig	138
E5-3	Mål vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	Væsentlig	140
E5-4	Ressourceinput	Væsentlig	142
E5-5	Ressourceoutput	Væsentlig	144
E5-6	Forventede finansielle virkninger af ressourceforbrug og risici og muligheder forbundet med den cirkulære økonomi	Væsentlig	145
S1-1	Politikker vedrørende egen arbejdsstyrke	Væsentlig	147
S1-2	Processer for dialog med egen arbejdsstyrke og arbejdstagerrepræsentanter om indvirkninger	Væsentlig	150
S1-3	Processer til afhjælpning af negative indvirkninger og kanaler, hvorigenennem egen arbejdsstyrke kan give udtryk for betænkeligheder	Væsentlig	151
S1-4	Iværksættelse af tiltag vedrørende væsentlige indvirkninger på egen arbejdsstyrke og tilgange til at håndtere væsentlige risici og forfølge væsentlige muligheder i forbindelse med egen arbejdsstyrke og effektiviteten af disse tiltag	Væsentlig	152
S1-5	Mål vedrørende håndtering af væsentlige negative indvirkninger, fremme af positive indvirkninger og håndtering af væsentlige risici og muligheder	Væsentlig	156
S1-6	Karakteristika for virksomhedens ansatte	Væsentlig	158
S1-7	Karakteristika for ikke-ansatte i virksomhedens egen arbejdsstyrke	Væsentlig	162
S1-8	Kollektive forhandlinger og social dialog	Væsentlig	164
S1-9	Mangfoldighedsindikatorer	Væsentlig	166
S1-10	Passende aflønning	Væsentlig	168
S1-11	Social beskyttelse	Væsentlig	169
S1-12	Personer med handicap	Ikke væsentlig	-
S1-13	Indikatorer for uddannelse og kompetenceudvikling	Væsentlig	170
S1-14	Sundheds- og sikkerhedsindikatorer	Væsentlig	171
S1-15	Indikatorer for balancen mellem arbejdsliv og privatliv	Væsentlig	173
S1-16	Indikatorer for vederlæg (lønforskel og samlet aflønning)	Væsentlig	174
S1-17	Hændelser, klager og alvorlige indvirkninger på menneskerettighederne	Væsentlig	176
G1-1	Politikker for virksomhedsadfærd og virksomhedskultur	Væsentlig	179
G1-2	Håndtering af forholdet til leverandører	Væsentlig	184
G1-3	Forebyggelse og afsløring af korruption og bestikkelse	Væsentlig	185
G1-4	Tilfælde af korruption eller bestikkelse	Væsentlig	186
G1-5	Politisk indflydelse og lobbyvirksomhed	Ikke væsentlig	-
G1-6	Betalingspraksis	Væsentlig	187

DATAPUNKTER, DER STAMMER FRA ANDEN EU-LOVGIVNING

Oplysningskrav og tilhørende datapunkt	Henvisning til SFDR	Henvisning til søjle 3	Reference til benchmarkforordningen	EU Henvisning til klimaloven	Væsentlig/ikke væsentlig	Side
GOV-1 Kønsdiversitet i bestyrelsen punkt 21, litra d)	Indikator nr. 13 i tabel nr. 1 i bilag 1	-	Kommissionens delegerede forordning (EU) 2020/1816(5), bilag II	-	-	80
GOV-1 Procentdel af bestyrelsesmedlemmer, der er uafhængige, punkt 21, litra e)	-	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	-	80
GOV-4 Erklæring om due diligence punkt 30	Indikator nr. 10 i tabel nr. 3 i bilag 1	-	-	-	-	86
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til fossile brændsler aktiviteter punkt 40, litra d), nr. i)	Indikator nr. 4 i tabel nr. 1 i bilag 1	Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453(6), tabel 1: Kvalitative oplysninger om miljørisiko og tabel 2: Kvalitative oplysninger om social risiko	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	-	88
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til kemisk produktion punkt 40, litra d), nr. ii)	Indikator nr. 9 i tabel nr. 2 i bilag 1	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	-	88
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til kontroversielle våben punkt 40, litra d), nr. iii)	Indikator nr. 14 i tabel nr. 1 i bilag 1	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1818(7), artikel 12, stk. 1, delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	-	88
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til dyrkning og produktion af tobak punkt 40, litra d), nr. iv)	-	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 12, stk. 1, delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	-	88
E1-1 Omstillingsplan for at opnå klimaneutralitet senest i 2050 punkt 14	-	-	-	Forordning (EU) 2021/1119, artikel 2, stk. 1	Væsentlig	120
E1-1 Virksomheder udelukket fra Paristilpassede benchmarks punkt 16, litra g)	-	Artikel 449a Forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 1: Anlægsbeholdning — Omstillingsrisiko forbundet med klimændringer: Kreditkvalitet af eksponeringer efter sektor, emissioner og restløbetid	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 12, stk. 1, litra d)-g), og artikel 12, stk. 2	-	Væsentlig	120
E1-4 Drivhusgasemissions-reduktionsmål punkt 34	Indikator nr. 4 i tabel nr. 2 i bilag 1	Artikel 449a Forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 3: Anlægsbeholdning — Omstillingsrisiko forbundet med klimændringer: Tilpasningsparametre	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 6	-	Væsentlig	126
E1-5 Energiforbrug fra fossile kilder opdelt efter kilder (kun sektorer med stor klimapåvirkning) punkt 38	Indikator nr. 5 i tabel nr. 1 og indikator nr. 5 i tabel nr. 2, i bilag 1	-	-	-	Væsentlig	130
E1-5 Energiforbrug og -miks, punkt 37	Indikator nr. 5 i tabel nr. 1 i bilag 1	-	-	-	Væsentlig	130
E1-5 Energiintensitet forbundet med aktiviteter i sektorer med stor klimapåvirkning med stor klimapåvirkning punkt 40-43	Indikator nr. 6 i tabel nr. 1 i bilag 1	-	-	-	Væsentlig	130
E1-6 Bruttodrivhusgasemissioner under anvendelsesområdet 1, 2, 3 og samlede drivhusgas-emissioner punkt 44	Indikator nr. 1 og nr. 2 i tabel nr. 1 i bilag 1	Artikel 449a Forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 1: Anlægsbeholdning — Omstillingsrisiko forbundet med klimændringer: Kreditkvalitet af eksponeringer efter sektor, emissioner og restløbetid	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 5, stk. 1, artikel 6 og artikel 8, stk. 1	-	Væsentlig	134
E1-7 Optag af drivhusgasser og CO ₂ -kreditter punkt 56	-	-	-	Forordning (EU) 2021/1119, artikel 2, stk. 1	Ikke væsentlig	-
E1-9 Eksponering af benchmarkportefølje til klimarelaterede fysiske risici punkt 66	-	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, bilag II, delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	Ikke væsentlig	-
E1-9 Opdeling af pengebeløb efter akut og kronisk fysisk risiko, punkt 66, litra a)	-	Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, punkt 46 og 47: Skema 5: Anlægsbeholdning — Fysisk risiko forbundet med klimændringer: Eksponeringer underlagt fysisk risiko	-	-	Ikke væsentlig	-
E1-9 Placering af betydelige aktiver med væsentlig fysisk risiko punkt 66, litra c)	-	-	-	-	Ikke væsentlig	-
E1-9 Opdeling af den bogførte værdi af dens ejendomsaktiver efter energieffektivitets-klasser punkt 67, litra c)	-	Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, punkt 34, skema 2: Anlægsbeholdning — Omstillingsrisiko forbundet med klimændringer: Lån med sikkerhed i fast ejendom — sikkerhedsstillelsens energieffektivitet	-	-	Ikke væsentlig	-
E1-9 Eksponeringsgrad af porteføljen til klimarelaterede muligheder punkt 69	-	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, bilag II	-	Ikke væsentlig	-
E5-5 Ikkegenanvendt affald, punkt 37, litra d)	Indikator nr. 13 i tabel nr. 2 i bilag 1	-	-	-	Væsentlig	144
E5-5 Farligt affald og radioaktivt affald, punkt 39	Indikator nr. 9 i tabel nr. 1 i bilag 1	-	-	-	Væsentlig	144
SBM-3 – S1 Risiko for tilfælde af tvangsarbejde, punkt 14, litra f)	Indikator nr. 13 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Ikke væsentlig	-
SBM-3 – S1 Risiko for tilfælde af børnearbejde punkt 14, litra g)	Indikator nr. 12 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Ikke væsentlig	-

DATAPUNKTER, DER STAMMER FRA ANDEN EU-LOVGIVNING – FORTSAT

Oplysningskrav og tilhørende datapunkt	Henvi sning til SFDR	Henvi sning til søjle 3	Reference til benchmark-forordningen	EU Henvi sning til klimaloven	Væsentlig/ikke væsentlig	Side
SI-1 Politiske forpligtelser på menneskerettighedsområdet punkt 20	Indikator nr. 9 i tabel nr. 3 og indikator nr. 11 i tabel nr. 1 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	147
SI-1 Due diligence-politikker vedrørende spørgsmål, der er omfattet af Den Internationale Arbejdsorganisations grundlæggende konventioner 1-8 punkt 21	-	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	Væsentlig	147
SI-1 Processer og foranstaltninger til forebyggelse af menneskehandel punkt 22	Indikator nr. 11 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	147
SI-1 Politik eller ledelsessystem til forebyggelse af arbejdsulykker, punkt 23	Indikator nr. 1 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	147
SI-3 Mekanismer til håndtering af klager, punkt 32, litra c)	Indikator nr. 5 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	151
SI-14 Antal dødsfald og antal og hyppighed af arbejdsrelaterede ulykker, punkt 88, litra b) og c)	Indikator nr. 2 i tabel nr. 3 i bilag I	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	Væsentlig	171
SI-14 Antal tabte dage som følge af personskader, ulykker, dødsfald eller sygdom punkt 88, litra e)	Indikator nr. 3 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	171
SI-16 Ukorrigeret lønforskel mellem kønnene punkt 97, litra a)	Indikator nr. 12 i tabel nr. 1 i bilag I	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	Væsentlig	174
SI-16 Andel af for høj løn til administrerende direktør punkt 97, litra b)	Indikator nr. 8 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	174
SI-17 Tilfælde af forskelsbehandling, punkt 103, litra a)	Indikator nr. 7 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	176
SI-17 Manglende overholdelse af FN's vejledende principper om erhvervs livet og menneskerettigheder og OECD punkt 104, litra a)	Indikator nr. 10 i tabel nr. 1 og indikator nr. 14 i tabel nr. 3 i bilag I	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II, delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 12, stk. 1	-	Væsentlig	176
G1-1 De Forenede Nationers konvention mod korruption, punkt 10, litra b)	Indikator nr. 15 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	179
G1-1 Beskyttelse af whistleblowere punkt 10, litra d)	Indikator nr. 6 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	179
G1-4 Bøder for overtrædelse af lovgivningen om bekæmpelse af korruption og bestikkelse, punkt 24, litra a)	Indikator nr. 17 i tabel nr. 3 i bilag I	-	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II	-	Væsentlig	186
G1-4 Standarder for bekæmpelse af korruption og bestikkelse punkt 24, litra b)	Indikator nr. 16 i tabel nr. 3 i bilag I	-	-	-	Væsentlig	186

MILJØOPLYSNINGER

(ENVIRONMENT)

EU-TAKSONOMI

Taksonomiforordningen er en del af Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2020/852. Her indføres et klassifikations-system, der definerer, hvornår en økonomisk aktivitet kan betegnes som værende "miljømæssigt bæredygtig". Formålet med forordningen er bl.a. at fremme investeringer i miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

I redegørelsen skal der oplyses om tre nøgleresultatindikatorer (KPI'er) i form af andelen af virksomhedens omsætning, driftsudgifter (OpEx) og kapitaludgifter (CapEx), som er miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i overensstemmelse med forordningen.

Taksonomiforordningen definerer seks klima- og miljømål:

- Modvirkning af klimaændringer
- Tilpasning til klimaændringer
- Bæredygtig udnyttelse og beskyttelse af vand- og havressourcer
- Omstilling til en cirkulær økonomi
- Forebyggelse og bekæmpelse af forurening
- Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer

Ifølge taksonomiforordningen vil en økonomisk aktivitet være bæredygtig, hvis den opfylder følgende tekniske screeningskriterier:

- 1) Aktiviteten yder et væsentligt bidrag til ét eller flere af de seks nævnte klima- og miljømål (Substantial Contribution)
- 2) Aktiviteten yder ikke væsentlig skade på de øvrige fem klima- og miljømål (Do No Significant Harm, DNSH)
- 3) Aktiviteten overholder minimumsgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder (Minimum Social Safeguards).

AKTIVITETER OMFATTET AF EU-TAKSONOMIEN

Klimaforordningen er en del af Kommissionens delegerede forordning 2021/2139 og indfører supplerende regler for taksonomiforordningen. Klimaforordningen fastsætter de økonomiske aktiviteter, som er omfattet af klassifikationssystemet, samt de tekniske screeningskriterier for to af de seks klima- og miljømål. Miljøforordningen er en del af Kommissionens delegerede forordning 2023/2486 og fastsætter de tekniske screeningskriterier for de resterende fire klima- og miljømål.

Under økonomisk aktivitet 7.7. fremgår "Erhvervelse og ejerskab af bygninger", som Jeudans hovedaktivitet hører under. Dette omfatter udlejning og drift af egne ejendomme.

Jeudan har ligeledes identificeret aktivitet 7.2. "Renovering af eksisterende bygninger", som omfatter renoveringsprojekter i egne, eksisterende bygninger. I 2024 har der ikke været afsluttet større renoveringer af bygninger, hvor:

- de samlede omkostninger til renovering af klimaskærmen eller de tekniske bygningssystemer er højere end 25 % af bygningens værdi (eksklusive værdien af grunden, som bygningen står på), eller
- mere end 25 % af bygningers klimaskærm har gennemgået en renovering, jf. udsendt FAQ fra EU Kommissionen.

Derfor medtages "Renovering af eksisterende bygninger" ikke som selvstændig økonomisk aktivitet i rapporteringen for 2024. Vedligeholdelses- og renoveringsomkostninger er således medtaget under aktivitet 7.7.

ØKONOMISKE AKTIVITETER, DER ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET

Økonomisk aktivitet	Beskrivelse af aktiviteten	Kode
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	Køb af fast ejendom og udøvelse af ejendomsret til denne faste ejendom. De økonomiske aktiviteter i denne kategori kan knyttes til NACE-kode L68 i overensstemmelse med den statistiske nomenklatur for økonomiske aktiviteter, der er fastsat ved forordning (EF) nr. 1893/2006. Aktiviteten omfatter udlejning og drift af egne ejendomme, som består af bolig- og erhvervsjendomme.	CCM7.7.

AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF EU-TAKSONOMIEN

Jeudan har økonomiske aktiviteter indenfor service, bl.a. salg af serviceydelser og faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og servicering af bygninger og anlæg. Denne økonomiske aktivi-

tet er ikke omfattet af klimaforordningen, og i 2024 rapporteres der derfor på denne under: B. Aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet.

ØKONOMISKE AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET

Økonomisk aktivitet	Beskrivelse af aktiviteten
Serviceydelser	Består af salg af serviceydelser herunder faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og servicering af bygninger og anlæg.

ØKONOMISK AKTIVITET 7.7. – VURDERING AF TEKNISKE SCREENINGSKRITERIER UNDER 1) VÆSENTLIGT BIDRAG TIL MODVIRKNING AF KLIMAÆNDRINGER

For den økonomiske aktivitet 7.7. er det alene klima- og miljømålene: Modvirkning af klimaændringer og Tilpasning til klimaændringer, som er relevante. Det vurderes, at der ydes et væsentligt bidrag til miljømålet Modvirkning af klimaændringer. Ifølge klimaforordningen ydes der et væsentligt bidrag til dette miljømål, hvis følgende tre tekniske screeningskriterier er opfyldt:

- Energiforbrug:** Hvis bygningen er opført før 31. december 2020, skal den som minimum have en energiattest med energimærke A. Alternativt skal bygningen være indenfor de øverste 15 % af den nationale eller regionale bygningsmasse udtrykt som operationelt primærenergibehov (PED)
- Energiforbrug:** Hvis bygningen er opført efter 31. december 2020, skal den opfylde kriterier, som er anført i afsnit 7.1 i klimaforordningen, og som er relevante på tidspunktet for erhvervelsen
- Energistyring:** Hvis bygningen er en stor erhvervsbygning med en nominel nytteeffekt for varme anlæg, kombinerede rumopvarmnings- og ventilationsanlæg, klimaanlæg eller kombinerede klima- og ventilationsanlæg på over 290 kW, skal den drives effektivt gennem overvågning og vurdering af den energimæssige ydeevne.

a) Energiforbrug

Jeudan har anvendt NRGis software "Energy Projects" til at opgøre, hvilke ejendomme der ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark (defineret som bæredygtigt aktiv i Energy Projects). Energy Projects har opgjort en top-15 % på baggrund af alle indberettede energimærker i Danmark. Heraf fremgår det, at 12 af Jeudans ejendomme ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark. Dette fordeler sig som tre boligejendomme og ni erhvervsjendomme. Hertil skal det bemærkes, at to af disse ejendomme er solgt i løbet af 2024.

Det skal her nævnes, at Jeudans portefølje består af klassiske ejendomme, hvoraf ca. 30 % af ejendommene er fredede. Denne type ejendommene har typisk et højere energiforbrug, og de

kan ikke nødvendigvis energioptimeres til at ligge blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark.

Fredede bygninger, som er undtaget for energimærkning, skal ligeledes opfylde de tekniske screeningskriterier for at kunne kvalificere sig til at yde et væsentligt bidrag, jf. udsendt FAQ fra EU Kommissionen.

Jeudan har ikke energimærker på sine fredede ejendomme. Hvis Jeudan valgte at udarbejde energimærker på de fredede ejendomme, skal det bemærkes, at disse energimærker ikke indberettes til Energistyrelsen og således ikke offentliggøres. Energimærkerne ville derfor ikke indgå blandt de 15 % mest energieffektive ejendomme i Danmark.

b) Energiforbrug

Da alle Jeudans ejendomme er opført før 31. december 2020 er screeningskriterie b) ikke relevant.

c) Energistyring

Ud af de ni erhvervsjendomme, som opfylder screeningskriteriet omkring energiforbrug, og dermed ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark, har fem af ejendommene en nominel nytteeffekt over 290 kW. Disse ejendomme har energistyring i form af et Central Tilstandskontrol og Styringsanlæg (CTS), hvor ejendommene drives effektivt gennem overvågning, hvor for den energimæssige ydeevne løbende vurderes.

12 af Jeudans ejendomme vurderes at opfylde de tekniske screeningskriterier for væsentligt bidrag til modvirkning af klimaændringer.

ØKONOMISK AKTIVITET 7.7. – VURDERING AF TEKNISKE SCREENINGSKRITERIER UNDER 2) INGEN VÆSENTLIG SKADE TIL TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER

For at leve op til princippet om ikke at yde væsentlig skade til dette miljømål skal aktiviteten være i overensstemmelse med kriterier, der er defineret og fastsat i tillæg A i klimaforordningen.

Jeudan har vurderet, hvilke fysiske klimarisici der kan påvirke Koncernens økonomiske aktivitet i ejendommens forventede levetid. De risici, som er vurderet relevante og aktuelle, er oversvømmelser fra enten skybrud eller stormflod.



Fra skjulte planker til smukt nyt gulv

I forbindelse med renoveringen af Bredgade 42 blev de originale planker fra havehuset nøjsomt restaureret af Jeudans håndværkere, så de kunne genanvendes. I dag ligger plankerne og pynter i et gangareal allerøverst oppe i det smukke palæ.

For at beskytte ejendommene, og modstå og tilpasse til klimaændringer, har Jeudan implementeret en række egne tiltag. Der er bl.a. etableret særlige beredskabscontainere med affugtere, generatorer og pumper, som løbende funktionstestes, så de er klar i tilfælde af oversvømmelse.

Jeudan har anvendt et indkøbt system, som både understøtter rapportering og transitionsprocessen ift. energigireoveringsindsatsen i Jeudan.

Københavns Kommune har udført skybrudssikring i flere områder, hvor Jeudan ejer bygninger.

Ovennævnte tiltag er relevante for de oversvømmelsesrisici, der er identificeret som de væsentligste klimarisici for Jeudan.

Derudover har Jeudans forsikringsselskab implementeret en række mekanismer og processer til overvågning og håndtering af klimarisici, som er relevante for Jeudan, og som er en integreret del af deres risikostyringsramme. Der henvises i øvrigt til tiltag beskrevet under oplysningskrav E1-3.

Det vurderes derfor, at Jeudan opfylder de tekniske screeningskriterier under punktet ingen væsentlig skade til tilpasning til klimaændringer.

VURDERING AF 3) OVERHOLDELSE AF MINIMUMSGARANTIER FOR MENNESKE- OG ARBEJDSTAGERRETTIGHEDER

Jeudan vurderer, prioriterer og håndterer risici i relation til bæredygtighed. Det sker som led i Koncernens due diligence-proces, der består af seks forskellige trin, der skal gennemgås, jf. nedenstående.



Trin i due diligence-proces

Trin 1 – Forpligtelse og politikker

Der er ikke udarbejdet en politik for due diligence, men Jeudan har forpligtet sig til at respektere mennesker, miljø og samfund gennem sine politikker. Jeudan har ikke tilsluttet sig UN Global Compact Network Denmark, men respekterer menneske- og

arbejdstagerrettigheder og stræber altid efter at være i overensstemmelse med de Ti Principper i UN Global Compact. Jeudans politikker er udarbejdet med inspiration fra de Ti Principper, som kort beskrevet herunder:

Politik	Indhold	De Ti Principper
Mangfoldighedspolitik	Der henvises til oplysningskrav S1-1	Jeudan har udarbejdet en mangfoldighedspolitik for at imødegå medvirken til krænkelse af menneskerettigheder, jf. princip 2 – samt eliminere diskrimination i arbejds- og ansættelsesforhold, jf. princip 6.
Arbejds miljøpolitik		Jeudan har udarbejdet en arbejds miljøpolitik, som skal bidrage til sunde og sikre arbejds vilkår, jf. princip 1.
Politik for samfundsansvar	Der henvises til oplysningskrav G1-1	Politikken understøtter beskyttelsen af menneskerettigheder indenfor Jeudans indflydelsesområde for egne ansatte og på samfundet, jf. princip 1.
Whistleblowerpolitik		Der er udarbejdet en whistleblowerpolitik, jf. princip 10.
Politik om antikorrup tion		Der er udarbejdet en politik for modarbejdelse af korrup tion, jf. princip 10.
Politik for modarbejdelse af hvidvask		
Miljøpolitik	Der henvises til oplysningskrav E1-2	Jeudan har udarbejdet en miljøpolitik, som understøtter miljømæssige udfordringer og tager initiativ til at fremme større miljømæssig ansvarlighed, jf. princip 7 og 8. Koncernen bruger miljøvenlige teknologier og har indkøbt et energistyringssystem for at monitorere forbruget i ejendommene, jf. princip 9.
Indkøbspolitik	Der henvises til Jeudans hjemmeside, hvor politikkerne fremgår.	Jeudan har udarbejdet en indkøbspolitik og en skattepolitik, jf. princip 10.
Skattepolitik		

Jeudan har ikke udarbejdet en politik målrettet princip 3, som omhandler friheden til organisering og anerkendelse af arbejdstagers ret til kollektive forhandlinger, idét Jeudans medarbejdere alle er ansat i Danmark, hvor dette er et grundlæggende princip. Jeudan har ingen politikker, der udtrykkeligt omhandler tvangsarbejde og børnearbejde, jf. princip 4 og 5, da risikoen relateret til dette er meget begrænset som følge af Jeudans forretningsaktiviteter.

Trin 2 – Risikovurdering

Som en del af bæredygtighedsrapporteringen har Jeudan udarbejdet en dobbeltvæsentlighedsanalyse og kortlagt, vurderet og prioriteret sine risici for negative påvirkninger på mennesker, miljø og samfund. Der henvises til oplysningskrav IRO-1 for beskrivelse af processen og Jeudans væsentlige påvirkninger, risici og muligheder.

Trin 3 – Håndtering af negative påvirkninger

På baggrund af de identificerede negative påvirkninger har Jeudan igangsat initiativer til at stoppe, forebygge eller afhjælpe aktuelle og potentielle påvirkninger på mennesker, miljø og samfund. Der henvises til Jeudans tiltag for væsentlige påvirkninger, risici og muligheder i forbindelse med bæredygtighedsrapporteringen for 2024, herunder oplysningskrav E1-3, E5-2 og S1-4.

Der er ikke identificeret væsentlige negative påvirkninger i relation til menneskerettigheder.

Trin 4 – Løbende opfølgning

Jeudan opdaterer minimum én gang årligt egne politikker, risikovurdering og risikohåndtering for at dokumentere fremskridt og sikre resultater samt overensstemmelse med lovgivningen. De enkelte medarbejdere, der agerer indenfor politikkers rammer, har ansvaret for at efterleve retningslinjerne og at følge og overholde de relaterede interne arbejdsprocesser.

På områder, hvor det er relevant og muligt, bliver der foretaget årlig eller kvartalsvis rapportering og deraf analyse, som bidrager til at konkludere og kontrollere, om Jeudan efterlever egne retningslinjer og fastsatte mål. Jeudans indkøbsafdeling har en fast proces for leverandørrettelse, opfølgning og rapportering, som medarbejdere med leverandørkontakt oplæres i.

Trin 5 – Kommunikation

Jeudan er en samfundsansvarlig aktør, og det betyder derfor meget for Jeudan, at både samarbejdspartnere, medarbejdere og organisationen som helhed kender til – og efterlever – Jeudans værdier og politikker samt processer, der understøtter menneskerettighederne.

På Jeudans hjemmeside ligger alle relevante politikker, ansvarlighedsrapporter mv. offentligt tilgængelige. Derudover bliver alle nye medarbejdere introduceret til Jeudans politikker, processer og personalehåndbøger som en fast del af onboarding i organisationen. Alle medarbejdere gennemfører desuden årligt E-learning om IT-sikkerhed og GDPR.

Udover disse tiltag kommunikerer der løbende om nye eller ændrede tiltag, problemstillinger mv. Drøftelser og kommunikation til medarbejderne vedrørende arbejdsmiljø, sker desuden også gennem arbejdsmiljøorganisationen.

Trin 6 – Genopretning og klagemekanisme

For at sikre at Jeudans egne politikker og procedurer, som understøtter menneskerettighederne, bliver overholdt, har medarbejdere flere forskellige muligheder for at angive forhold, der ikke lever op til standarden.

Hvis der er forhold, som ikke er i orden, eller medarbejdere har en mistanke, opfordres de til at henvende sig til leder, HR eller alternativt deres medarbejderrepræsentant. Der er også mulighed for at benytte Jeudans anonyme whistleblowerordning til indberetning af ulovlig eller krænkende adfærd.

Leder, HR og medarbejderrepræsentanter har modtaget undervisning i håndtering af disse medarbejderhenvendelser og fortrolighed, og de er forpligtede til at handle på baggrund af henvendelserne efter aftale med den pågældende medarbejder.

Der henvises til oplysningskrav S1-17 for rapportering vedr. hændelser, klager og alvorlige virkninger på menneskerettighederne.

Korruption og bestikkelse

Jeudan har en politik om antikorruption, en whistleblowerpolitik og en politik om modarbejdelse af hvidvask. Der henvises til oplysningskrav G1-1, hvor politikkerne beskrives.

Jeudan udfører sine aktiviteter professionelt og uafhængigt af forhold, som tilgodeser private interesser. Der arbejdes strategisk og praktisk med at påvirke kunder, samarbejdspartnere og leverandører til at bevare samme professionalisme og uafhængighed og minimere enhver risiko.

Sager om bestikkelse fra kunder, samarbejdspartnere og leverandører er fortsat blandt de risici, der kan møde en koncern som Jeudan. Det er en risiko, som tages meget seriøst, og som hele Koncernen derfor søger at minimere. Det sker bl.a. via en tydeligt defineret politik om modarbejdelse af korruption.

Udgangspunktet for Jeudans politik for modarbejdelse af korruption er bevidstheden om, at Jeudan forvalter betydelige værdier på aktionærernes vegne, at Jeudan jævnlige har samarbejdsrelationer, hvor forløbet og udfaldet af en sag har væsentlig betydning for Jeudan, og at der i ejendomsbranchen tidligere har været tilfælde, som med rette kan betegnes som korruptions-sager. Det samme gør sig gældende for sager om hvidvask, og også på dette område har Jeudan en tydeligt defineret politik for modarbejdelse.

Der henvises til oplysningskrav G1-4 for rapportering vedr. tilfælde af korruption og bestikkelse.

Skat

Jeudans skattepolitik tilsiger, at Jeudan altid tilrettelægger skattebetalinger, så regler, praksis og den forventede hensigt med lovgivningen efterlever indenfor alle gældende skatte- og afgiftsområder. Desuden tager Jeudan kraftigt afstand fra skatteunddragelse og aggressiv skatteplanlægning.

Jeudan har udelukkende aktiviteter i Danmark, og alle Koncernens selskaber er danske og indgår i Koncernens sambeskatning.

Der er indført processer, der sikrer, at der udøves tilstrækkelig overvågning og styring af skattemæssige risici, som løbende fremlægges og vurderes af den øverste ledelse.

Fair konkurrence

Det er vurderet, at risikoen fair konkurrence kun er aktuel i forbindelse med indkøb.

Det er en væsentlig del af Jeudans indkøbspolitik, at indkøb af varer, serviceydelser eller andre ydelser lever op til Jeudans og kundernes forventninger. Jeudan vil desuden, som led i sin indkøbspolitik, udvise et samfundsansvar ud fra etiske, miljømæssige og sociale hensyn. Der er derfor udarbejdet interne retningslinjer for godkendelse, oprettelse og brug af eksterne

leverandører. For at sikre, at samarbejdspartnere inddrager nødvendige etiske, miljømæssige og sociale hensyn, stiller Jeudan krav til, at leverandører og andre aktører tilslutter sig Jeudans adfærdskodeks, før der kan indgås en aftale. Adfærdskodekset vedrører bl.a. løn- og arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø.

Jeudan vurderer, at minimumgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder overholdes.

ØKONOMISK AKTIVITET 7.7. – SAMLET VURDERING AF ØKONOMISK AKTIVITET

På baggrund af ovenstående gennemgang af de tekniske screeningskriterier, gældende for aktivitet 7.7. Erhvervelse og ejerskab af bygninger, kan Jeudan under A.1. Miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) rapportere 10 ud af 198 ejendomme, som ejes pr. 31.12.2024 samt to ejendomme, som er solgt i løbet af 2024. Resterende ejendommers økonomiske aktivitet rapporteres under A.2 Aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet).

Andel af aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet og aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet, opdelt i omsætning, OpEx og CapEx i 2024

2024	I alt	Andel af aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet)	Andel af miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet)	Andel af aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet
Omsætning	1.708.827.897	84,60 %	8,29 %	7,10 %
Operating Expenditure (OpEx)	458.428.898	79,97 %	2,59 %	17,44 %
Capital Expenditure (CapEx)	775.529.987	98,19 %	0,24 %	1,57 %

Omsætning	Kode (2)	Kriterium for væsentligt bidrag										DNSH-kriterier ("ikke at gøre væsentlig skade")										Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstillings-aktivitet (20)			
		Omsætning (3)	Andel af omsætning, år 2024 (4)	Modvirkning af klimaændringer (5)	Tilpasning til klimaændringer (6)	Vand (7)	Forurening (8)	Cirkulær økonomi (9)	Biodiversitet (10)	Modvirkning af klimaændringer (11)	Tilpasning til klimaændringer (12)	Vand (13)	Forurening (14)	Cirkulær økonomi (15)	Biodiversitet (16)	Minimums-garantier (17)	Andet al omsætning i overensstemmelse med (A.1) eller omfattet af (A.2) klassificeringssystemet, år 2023 (18)									
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Procent	M	O	
A. AKTIVITETER, DER ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
A.1. Miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	141.711.711	8,29 %	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	2,78 %		
Omsætning, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		141.711.711	8,29 %	8,29 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	2,78 %		
Heraf muligheds-skabende aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %	M	
Heraf omstillings-aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %		O
A.2 Aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	1.445.728.187	84,60 %	Om	Om	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm														90,76 %		
Omsætning, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.2)		1.445.728.187	84,60 %	84,60 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %														90,76 %		
A. Omsætning, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		1.587.439.898	92,90 %	92,90 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %														93,54 %		
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
Omsætning, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		121.387.999	7,10 %																							
I alt*		1.708.827.897	100,00 %																							

* Omsætning i alt stemmer til Note 3. Nettoomsætning i koncernregnskabet.

OpEx	Kode (2)	Kriterium for væsentligt bidrag										DNSH-kriterier ("ikke at gøre væsentlig skade")										Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstillings-aktivitet (20)			
		OpEx (3)	Andel af OpEx, år 2024 (4)	Modvirkning af klimaændringer (5)	Tilpasning til klimaændringer (6)	Vand (7)	Forurening (8)	Cirkulær økonomi (9)	Biodiversitet (10)	Modvirkning af klimaændringer (11)	Tilpasning til klimaændringer (12)	Vand (13)	Forurening (14)	Cirkulær økonomi (15)	Biodiversitet (16)	Minimums-garantier (17)	Andet al OpEx i overensstemmelse med (A.1) eller omfattet af (A.2) klassificeringssystemet, år 2023 (18)									
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Procent	M	O
A. AKTIVITETER, DER ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
A.1. Miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	11.854.936	2,59 %	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,84 %		
OpEx, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		11.854.936	2,59 %	2,59 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,84 %		
Heraf muligheds-skabende aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %	M	
Heraf omstillings-aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %		O
A.2 Aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	366.617.962	79,97 %	Om	Om	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm															83,83 %	
OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.2)		366.617.962	79,97 %	79,97 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %															83,83 %	
A. OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		378.472.898	82,56 %	82,56 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %															84,67 %	
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		79.956.000	17,44 %																							
I alt**		458.528.898	100,00 %																							

** OpEx i alt stemmer til Note 4. Driftsomkostninger i koncernregnskabet.

CapEx	Kode (2)	Kriterium for væsentligt bidrag										DNSH-kriterier ("ikke at gøre væsentlig skade")										Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstillings-aktivitet (20)			
		CapEx (3)	Andel af CapEx, år 2024 (4)	Modvirkning af klimaændringer (5)	Tilpasning til klimaændringer (6)	Vand (7)	Forurening (8)	Cirkulær økonomi (9)	Biodiversitet (10)	Modvirkning af klimaændringer (11)	Tilpasning til klimaændringer (12)	Vand (13)	Forurening (14)	Cirkulær økonomi (15)	Biodiversitet (16)	Minimums-garantier (17)	Andet al CapEx i overensstemmelse med (A.1) eller omfattet af (A.2) klassificeringssystemet, år 2023 (18)									
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Procent	M	O
A. AKTIVITETER, DER ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
A.1. Miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	1.871.820	0,24 %	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,02 %		
CapEx, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		1.871.820	0,24 %	0,24 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,02 %		
Heraf muligheds-skabende aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %	M	
Heraf omstillings-aktiviteter		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Nej	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Nej	0,00 %		O
A.2 Aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet)																										
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	761.496.015	98,19 %	Om	Om	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm															97,79 %	
CapEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.2)		761.496.015	98,19 %	98,19 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %															97,79 %	
A. CapEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		763.367.835	98,43 %	98,43 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %															96,81 %	
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																										
CapEx, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		12.162.152	1,57 %																							
I alt***		775.529.987	100,00 %																							

*** CapEx i alt stemmer til årets tilgange i Note 15. Langfristede aktiver i koncernregnskabet.

ATOM- OG FOSSILGASRELATEREDE AKTIVITETER		
Atomenergirelaterede aktiviteter		
1	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod forskning indenfor, samt udvikling, demonstration og ibrugtagning af innovative elproduktionsanlæg, som producerer energi fra nukleare processer med en minimal mængde affald fra brændselskredsløbet.	NEJ
2	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod opførelse og sikker drift af nye atomanlæg med henblik på elproduktion eller varmebehandling, herunder med henblik på fjernvarme eller industrielle processer såsom brintproduktion samt sikkerhedsopgraderinger heraf, idet den anvender de bedste tilgængelige teknologier.	NEJ
3	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod sikker drift af eksisterende atomanlæg, som producerer elektricitet eller foretager varmebehandling, herunder med henblik på fjernvarme eller industrielle processer såsom brintproduktion samt sikkerhedsopgraderinger heraf.	NEJ
Fossilgasrelaterede aktiviteter		
4	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod opførelse eller drift af elproduktionsanlæg, som producerer elektricitet ved hjælp af fossile gasformige brændstoffer.	NEJ
5	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod opførelse, renovering og drift af anlæg til kraftvarmeproduktion af varme/køling og elektricitet, som anvender fossile gasformige brændstoffer.	NEJ
6	Virksomheden varetager, finansierer eller har eksponeringer mod opførelse, renovering og drift af varmeproduktionsanlæg, som producerer varme/køling ved hjælp af fossile gasformige brændstoffer.	NEJ

KONTEKSTUEL INFORMATION VEDRØRENDE OPGØRELSEN AF OMSÆTNING, OPEX OG CAPEX

Omsætning: Omfatter bolig- og erhvervsleje, leje Garantier, øvrig omsætning mv.

OpEx: Vedligeholdelsesomkostninger både interne, eksterne og lovpligtige samt ejendomsudgifter er inkluderet i OpEx-opgørelsen.

CapEx: Investeringsejendomme, som inkluderer køb/salg af ejendomme, tilgang af ombygninger samt igangværende ombygninger i alt, som favner igangværende byggesager på de omfattede ejendomme, er inkluderet i CapEx-opgørelsen.

Fordi Jeudan i 2024 kun rapporterer på aktivitet 7.7 Erhvervelse og ejerskab af bygninger, som udgør hovedaktiviteten i Jeudan på tværs af Koncernens samlede ejendomsportefølje, er der ikke risiko for, at samme omsætning, investeringer og omkostninger medregnes dobbelt.

REGNSKABSPRINCIPPER FOR BEREKNING AF OMSÆTNING, OPEX OG CAPEX

Omsætning: KPI'et for omsætning beregnes som den del af nettoomsætningen, der vedrører produkter eller serviceydelser, som er forbundet med økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet (tæller), divideret med Koncernens samlede nettoomsætning (nævner).

OpEx: KPI'et for OpEx beregnes som tælleren divideret med nævneren. Nævneren omfatter direkte ikkekapitaliserede omkostninger, der vedrører forskning og udvikling, foranstaltninger til renovering af bygninger, kortfristede leasingkontrakter, vedligehold og reparation, og eventuelle andre direkte udgifter, som vedrører den daglige vedligeholdelse af materielle anlægsaktiver, som varetages af den virksomhed eller de tredjeparter, som har fået overdraget aktiviteterne.

Tælleren svarer til den del af driftsudgifterne, der indgår i nævneren, og som er én af følgende: a) forbundet med aktiver eller processer, der har tilknytning til økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, herunder uddannelse og andre tilpasningsbehov for menneskelige ressourcer og direkte ikkekapitaliserede omkostninger, som repræsenterer forskning og udvikling, b) indgår i OpEx-planen for at udvide økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, c) forbundet med indkøb af produktion fra økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet.

CapEx: KPI'et for CapEx beregnes som tælleren divideret med nævneren. Nævneren omfatter tilgange til materielle og immaterielle aktiver i løbet af regnskabsåret, som tages i betragtning før afskrivninger, nedskrivninger og eventuelle fornyede målinger, inklusive dem, der vedrører omvurderinger og forringelser for det pågældende regnskabsår, og eksklusive ændringer i dagsværdien. Nævneren omfatter ligeledes tilgange til materielle og immaterielle aktiver, der vedrører virksomhedssammenlutninger.

Tælleren svarer til den del af kapitaludgifterne, der indgår i nævneren, og som er én af følgende: a) forbundet med aktiver eller processer, som har tilknytning til økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, b) indgår i en CapEx-plan for at udvide økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, c) forbundet med indkøb af produktion fra økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet. Jeudan har i 2024 ikke anvendt CapEx-planer.



Genbrug, der ligger lige for fødderne

Gulvproducenten Tarkett har udviklet en metode til at genanvende garnet fra gamle tæpper til at producere nye tæpper. I samarbejde med Tarkett sendte Jeudan udtjente tæppefliser fra ejendommen på Esplanaden 8 til genanvendelse.

Strategi

OPLYSNINGSKRAV E1-1 OMSTILLINGSPLAN FOR MODVIRKNING AF KLIMAÆNDRINGER

Som en af Danmarks største service- og ejendomsvirksomheder har Jeudan et særligt ansvar for at bidrage til en langsigtet, stabil og ansvarlig udvikling af samfundet.

Jeudan har siden 2020 udgivet dedikerede ansvarlighedsrapporter og løbende rapporteret på en række ESG-målsætninger frem mod 2025. Indholdet og formuleringerne i disse mål er ikke direkte kompatible med oplysningskravene for denne CSRD-rapportering, men de relevante mål er bevaret, og bliver gennemgået i det følgende, mens de øvrige delmål nu er implementeret i Jeudans Program Ansvarlighed.

Drivkraften bag de mange indsatser er et stort ønske om at være en ansvarlig virksomhed med ansvarlige relationer.

Jeudans ansvarlighedsprogram

Initiativerne i Jeudans ansvarlighedsprogram bidrager til at realisere de delmål, som Jeudan fastsatte i 2020. Målene er fastsat med bidrag fra medarbejdere, kundeundersøgelser og analyser af trends samt lovgivning, og der er løbende blevet fulgt op på målene i Jeudans årlige Ansvarlighedsrapport.

På fundamentet af det eksisterende ansvarlighedsprogram, der udløber ultimo 2025, vil Jeudan udarbejde en omstillingsplan for modvirkninger af klimaændringer.

Delmålene er ikke baseret på videnskabelige undersøgelser eller udformet under hensyn til GHG-protokollens opdelinger. Delmålene er ikke forenet med Paris-aftalen om begrænsning af den globale opvarmning til 1,5°C, men bidrager til at realisere denne målsætning.

Det er ledelsens vurdering, at der fortsat er betydelig usikkerhed knyttet til udledningsdata. I 2025 forventer Jeudan, at udviklingen af baseline for Jeudans væsentligste udledninger i scope 1, 2 og 3 afsluttes. I forlængelse heraf fastsættes mål for CO₂-reduktionerne i overensstemmelse med Paris-aftalen og den nationale 2050-målsætning. Jeudan er ikke udelukket fra Paristilpassede EU-benchmarks.

Jeudans delmål frem mod 2025

- 25 ejendomme er energirenoveret i et tæt samarbejde med Jeudans kunder
- 750 erhvervs kunder har fået rådgivning indenfor energi og/eller indeklima
- 25 % af Jeudans p-pladser har ladestandere til elbiler
- 90 % af Jeudans bilflåde er elbiler
- 25 % reduktion af energiforbruget i domicil
- 90 % af byggepladsernes maskiner og materiel er fossilfrie

Status og nærmere beskrivelse af de enkelte mål kan ses under oplysningskrav E1-4.

Fastlåste drivhusgasemissioner

Jeudans mest fastlåste drivhusgasemissioner stammer fra den udefrakommende energiproduktion til varme og el i Jeudans ejendomme. Fjernvarme- og elproduktionen udleder emissioner, som Jeudan ikke har en direkte indflydelse på.

Fjernvarmeproduktion

HOFOR oplyser, at den CO₂-neutrale andel af fjernvarmen i 2023 er på 86%, som stammer fra afbrænding af biobrændsler og CO₂-neutralt affald. De resterende 14% er fossile brændsler. Denne fordeling gør, at emissionsfaktoren for fjernvarme i hovedstadsområdet er relativt lav, og at udledninger fra Jeudans ejendomme, tilkøbt HOFOR, er lavere end ved f.eks. naturgas. Der er en positiv udvikling i, at kraftvarmeværker gradvist udfaser fossile brændsler, og hvis denne udvikling fortsætter, vil Jeudans drivhusgasemissioner også gradvist falde.

Elproduktion

Elproduktionen i DK2 (Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm) har i øjeblikket lavere drivhusgasemissioner end i DK1 (Jylland og Fyn). Årsagen til forskellen på miljødeklarationerne er, at elproduktionen fra danske kulkraftværker stort set udelukkende ligger i Vestdanmark, og at importen til DK1 indeholder mere CO₂ end importen til DK2. Danmark er et transitland og ca. 40 % af den el, der flyder i nettet, er produceret i et naboland. Derfor er udviklingen af vedvarende energiproduktion i vores nabolande en forudsætning for, at Danmark kan nå et mål om at have en 100 % grøn elproduktion, og dermed så få CO₂-udledning som muligt.

Naturgas

Fire af Jeudans ejendomme har i 2024 været opvarmet med naturgas, som medfører højere drivhusgasemissioner, end hvis de blev opvarmet med f.eks. fjernvarme. En af ejendommene er solgt primo 2024. For at Jeudan får så lave drivhusgasemissioner som muligt, agter Jeudan at undersøge muligheden for, at disse ejendomme konverteres til fjernvarme i fremtiden.

Fremskridt på delmålene

Jeudans delmål er godkendt af Koncernens ledelsesorgan. Der rapporteres på Jeudans fremskridt med gennemførelse af målene under oplysningskrav E1-4.

Målene set i Jeudans strategi

Målene støtter op om Jeudans overordnede forretningsstrategi, bl.a. fordi Jeudan er en kommerciel servicevirksomhed, som sælger rådgivningsydelser. Derfor passer rådgivning indenfor energioptimering og indeklimateknologi godt ind i strategien. En anden del af forretningsstrategien er at værne om København, og her er opsætning af elladestander og konvertering af Jeudans bilflåde til el en konkret måde at passe på luftkvaliteten og minimere CO₂-udledningen i København. At reducere energiforbruget i Jeudans domicil er ligeledes i overensstemmelse med en finansiell planlægning, da besparelser på energiforbruget er lig med økonomiske besparelser. Besparelserne vidner om, at lignende ejendomme i Jeudans portefølje må have et tilsvarende potentiale. Jeudans domicil bliver på den måde foregangs-ejendom, hvor resultaterne kan tjene til inspiration for Jeudans rådgivningsydelser og være med til at motivere Jeudans kunder til at lave lignende besparelser.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV E1-2 POLITIKKER VEDRØRENDE MODVIRKNING AF OG TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER

Jeudan ønsker at bidrage til udviklingen imod et mere miljømæssigt og ansvarligt samfund og har derfor bl.a. en miljøpolitik. Der henvises til oplysningskrav IRO-1 for nærmere beskrivelse af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder relateret til modvirkning af, og tilpasning til, klimaændringer. Miljøpolitikken vedrører modvirkning af klimaændringer, tilpasning til klimaændringer og energieffektivitet, og omfatter ikke udbredelse af vedvarende energi.

Jeudans miljøpolitik støtter kun indirekte modvirkning af klimaændringer, idét politikken ikke indeholder konkrete målsætninger, som væsentligt reducerer udledningerne af skadelige drivhusgasser fra Jeudans egne forretningsaktiviteter, herunder i op- og nedstrømsværdikæden. Herudover indeholder miljøpolitikken ikke omstillingsrisici over forskellige tidshorisonter.

POLITIKKER FOR HÅNDTERING AF VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER FOR MODVIRKNING AF OG TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER

Miljøpolitik

Væsentlige negative påvirkninger:

Udledninger forbundet med ejendommens forbrug, indkøb af byggematerialer, genereret byggeaffald, husholdningsaffald i domicil og affald fra Jeudans bistroer, samt brændstofforbrug i egen bilflåde, manglende sortering af byggeaffald og valg af byggematerialer

Væsentlig mulighed:

Kunders efterspørgsel på lejemål i eksisterende bygningsmasse

Væsentlig risiko:

Energioptimering af ejendomme

Centralt indhold

Jeudan ønsker at bidrage til et miljømæssigt mere ansvarligt samfund igennem fokus på handling og systematisk arbejde med enkeltområderne indenfor miljø, herunder følgende rammer og tiltag:

- Investeringer og miljøeffekt
- Klima
- Kemi
- Ressourceforbrug
- Biodiversitet
- Adfærd i arbejdstiden
- Indkøb af varer og tjenesteydelser
- Gennemsigtighed
- Risici og muligheder

Mål

Skitsere de overordnede rammer og ambitioner for Jeudans handlinger, dispositioner og tiltag på miljøområdet, som helhed og på de enkelte relevante miljøpåvirkningsområder, herunder klima-, ressource-, kemi- og biodiversitetsområdet samt at skabe gennemsigtighed herom.

Særligt vedr. ressourceforbrug skal nævnes: "Jeudan ønsker at fremme cirkulær økonomi og hermed reducere negative miljøpåvirkninger. Jeudan forpligter sig derfor til at iværksætte tiltag med henblik på at reducere ressourceforbrug med fokus på forebyggelse og valg af mere miljøvenlige produkter."

Overvågningsproces

Årligt

Anvendelsesområde

Omfatter alle Jeudans aktiviteter, herunder op- og nedstrømsværdikæde

Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse

ExCom

Tredjepartsstandarder

Ikke relevant

Tilgængelighed for interessenter

Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV E1-3 TILTAG OG RESSOURCER I FORBINDELSE MED KLIMAPOLITIKKER

Jeudan ønsker at tackle klimaforandringer gennem en række strategiske tiltag. Jeudans tilgang er baseret på bæredygtighedsprincipper, der integrerer miljømæssige hensyn i alle væsentlige aspekter af forretningsdriften.

De igangsatte tiltag og initiativer gælder for alle Jeudans aktiviteter.

Der er for nuværende ingen målte opnåede eller forventede reduktioner af drivhusgasemissioner. Jeudan arbejder hen imod at opføre en baseline for at kunne måle opnåede relative reduktioner ift. klimamålsætning.

1) MODVIRKNING AF KLIMAFORANDRINGERNE

Følgende tiltag er igangsat og/eller gennemført i 2024:

CO₂-reduktion: Jeudan arbejder løbende på at nedbringe den samlede drivhusgasemission i scope 1, 2 og 3. En del af Jeudans udledninger er relateret til ejendommens forbrug af elektricitet og varme. Langt størstedelen af Jeudans ejendomme er beliggende i HOFORs forsyningsområde for fjernvarme, og 86 % af denne fjernvarme er i 2023 produceret ved CO₂-neutrale brændsler.

Fra gas til fjernvarme: I 2024 har fire ejendomme været opvarmet med gas, hvoraf en er solgt i starten af 2024. De resterende tre ejendomme ønskes på sigt konverteret til mere bæredygtige energikilder.

I 2024 har Jeudan igangsat konvertering fra naturgas til fjernvarme på en enkelt ejendom. Den forventes færdig i 2025.

Energirenovering: Renovering med fokus på at reducere energiforbrug, drivhusgasemissioner og løfte ejendommens energimærke.

Jeudan har igangsat enkelte store renoveringer i 2024, som skal være med til at reducere kundernes energiforbrug i og drivhusgasemissioner fra ejendommene, samt løfte de enkelte ejendommers energimærke. Disse renoveringer forventes færdige i 2025. Der har i 2024 ikke været betydelige driftsudgifter eller kapitaludgifter i forbindelse med energirenovering af ejendommene.

Reducere indlejret drivhusgasemission: Vælg alternative løsninger og materiale for at reducere den indlejede drivhusgasemission i konstruktionerne. Se nærmere under oplysningskrav E5-2.

Energimærker: Jeudan Projekt & Service begyndte i 2024 at udarbejde energimærker på Jeudans ejendomme med henblik på at kunne prioritere tiltag, som øger energieffektiviteten og reducerer drivhusgasemissionerne i 2025 og frem.

Energistyringsystem: Avancerede systemer anvendes til at optimere energiforbruget og sikre effektiv drift. Jeudan fortsætter implementeringen af systemet i 2025.

Det forventes, at systemet kan bidrage med:

- Øget overblik over forbrug og styrket energieffektivitet i ejendommene
- Effektiv rapporteringsproces ifm. CSRD
- Bedre dokumentation af mulige effekter af energirenoveringer
- Analyse af ejendommens driftsmønstre for at finde mulige energibesparelser
- Alarmer ved f.eks. afkøling eller udslag ift. tidligere års forbrug (på længere sigt).

Jeudan er i 2024 begyndt at bruge energistyringsystemet til at analysere forbrugsmønstre, og undersøge om der er energispild eller ændrede forbrugsmønstre i ejendommene. Dette har Jeudan arbejdet med på enkelte ejendomme, og systemet skal ses som et ekstra værktøj, der, sammen med energimærket, kan skabe et komplet billede af ejendommens drift.

Genbrug og genanvendelse: Jeudan fokuserer på at genbruge og genanvende produkter og materialer samt vælge mere bæredygtige alternativer. Der arbejdes med at genbruge og genanvende i ejendommene i det omfang det er muligt, for ikke at påvirke miljøet yderligere negativt ved køb af nye materialer og produkter. Se mere under oplysningskrav E5-2.

Bæredygtig renovering: Jeudan har i 2024 gjort sig flere overvejelser omkring materialevalg ved projektering og beregning af byggesager, herunder valg af biogene materialer og restaurering frem for at købe nyt. Det er vanskeligt at træffe en samlet beslutning om at udskifte udvalgte materialetyper på alle renoveringssager, da mulighederne afhænger meget af ejendommens tilstand, brug og bevaringsværdighed. Derfor er det fortsat overvejende på enkelt-sager og udvalgte projekter, at udskiftningerne kan lade sig gøre. Se mere under oplysningskrav E5-2.

Udbredelse af vedvarende energi: For at øge brugen af vedvarende energi undersøger Jeudan løbende mulighederne for installation af solcelleanlæg på flere ejendomme, i samarbejde med kunderne, samt opsætning af yderligere elladestander i Jeudans p-huse og på overfladeparkering ved Jeudans ejendomme, så det bliver nemmere at skifte til en elbil.

2) TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER

Jeudan identificerer løbende de risici og muligheder, som miljøudfordringer medfører for at udvikle virksomheden i en mere ansvarlig retning. Der arbejdes med beredskabsplaner for at forebygge og minimere konsekvenserne af negative hændelser forårsaget af klimaforandring eller forsyningsforhold. Beredskabsplanerne evalueres og opdateres løbende for at sikre deres effektivitet, og de omfatter flg. områder:

Beredskabsplaner: Jeudan har en række beredskabsplaner, der aktiveres afhængigt af situationen.

Tiltag: En beredskabskomité vurderer løbende, hvilke tiltag der skal iværksættes baseret på vejrudsigter. Beredskabskomitéen består af personer fra ExCom og områdechefer.

Ved varsling om kraftig vind iværksættes tiltag for at sikre stilladser og bannere på byggepladser mv.

Ved varsling om kraftig regn aktiveres nødberedskab, og medarbejdere informeres om at være opmærksomme. Det beskrives også i beredskabsplanen, hvordan Jeudan håndterer omfattende vandskader på ejendommene, særligt forårsaget af skybrud. Formålet er at sikre en hurtig og effektiv indsats, der optimerer ressourceudnyttelsen og begrænser konsekvenserne af sådanne hændelser, så Jeudan hurtigt kan vende tilbage til normal drift.

Initiativer: Jeudan arbejder på en række initiativer, som skal gøre Koncernen bedre forberedt på forskellige hændelser.

Der er i 2024 igangsat en analyse over skader igennem tiden på hver ejendom, så Jeudan kan prioritere indsatsen der, hvor skaderne hyppigst opstår. Servicepersonalet uddannes løbende i at identificere potentielle problemer, som f.eks. tilstoppede tagrender og brønde samt fejl i varmecentraler. Og for at sikre en gnidningsfri overgang mellem varme- og kølesæsonen evaluerer Jeudan løbende de problemer, der hyppigst opstår i skiftet mellem sommer og vinter, så de rigtige tiltag kan blive prioriteret.

Gennemførelsen af ovenstående tiltag kræver ikke betydelige driftsudgifter eller kapitaludgifter. Der er afsat ressourcer til at gennemføre ovenstående tiltag, herunder tildelt ansvarlige til projekterne.

Klimaplan: Størstedelen af Jeudans aktiviteter foregår i København. Københavns Kommunes klimaplan indgår i en del af Lynetteholm-projektet, hvor en kunstig ø skal fungere som barriere mod stormflod.

Øen vil strække sig fra Refshaleøen til Nordhavn og beskytte København mod fremtidige havvandsstigninger og voldsomt vejr. Planen omfatter beskyttelse mod en havvandsstigning på 1 meter og 100-års stormflod gennem opførelse af diger, dæmninger og sluser i samarbejde med nabokommunerne.

Løbende tekniske undersøgelser og rapporter skitserer de nødvendige sikringsniveauer og mulige anlægstyper langs Københavns kyststrækning.

For at sikre mod ekstremregn og varmeø-effekt har Københavns Kommune iværksat flere tiltag:

- Veje indrettes til at håndtere regnvand
- Der etableres forsinkelsesbassiner og grønne områder for at opmagasinere regnvand uden at skade omgivelserne
- Skybrudsledninger med tunneler og rør under jorden skal håndtere store vandmængder
- Lokal håndtering af regnvand (LAR): Udvikling og implementering af systemer, der nyttiggør eller afleder regnvandet lokalt
- Varmeø-effekt: Tiltag for at reducere varmeø-effekten, som kan forværre varmeperioder i byen, herunder øget beplantning og grønne tage.



Gamle teknikker i moderne rammer

De gamle håndværksteknikker bruges til at sætte prikken over i'et, når Jeudan renoverer Københavns historiske ejendomme. Her ses maleren Agus i fuld gang med teknikken træådring i Jeudans ejendom på Tordenskjoldsgade 34.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E1-4 MÅL VEDRØRENDE MODVIRKNING AF OG TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER

I 2020 fastsatte Jeudan en række delmål frem mod 2025, bl.a. en række miljømål, som vil bidrage til at reducere drivhusgasemissioner og modvirke klimaændringer. Målsætningerne er ikke udarbejdet med afsæt i CSRD. Jeudan er opmærksom på, at målene ikke dækker alle de væsentlige påvirkninger, der er identificeret under arbejdet med CSRD i 2024.

Delmål frem mod 2025

Målene er fastsat for at overholde Jeudans miljøpolitik, som omhandler at modvirke klimaændringer ved at reducere drivhusgasemissioner, øge energieffektiviteten og generelt reducere negative miljøpåvirkninger, men er ikke direkte indskrevet i miljøpolitikken. Målene er ikke udformet med konkrete tal på størrelsen af reduktionerne i ton eller procent, men er tidsberammede mål, som der løbende er blevet fulgt op på i Jeudans årlige ansvarlighedsrapporter.

Ved fastsættelsen af målene i 2020 blev der inddraget informationer fra medarbejdere, lavet kundeundersøgelser og analyser af relevante trends hos interesseorganisationer, herunder Dansk Industri, EjendomDanmark, Green Building Council Denmark og Byggeriets Samfundsansvar. Derudover har Jeudan undersøgt trends hos en række sammenlignelige virksomheder i ejendomsbranchen. På lovgivningsområdet har Jeudan undersøgt EU-taksonomien, handleplan fra EU vedr. cirkulær økonomi, Klimaloven, Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren samt Ladestanderbekendtgørelsen og Affaldsbekendtgørelsen.

Jeudan har vurderet underemnet Tilpasning til klimaændringer som ikke væsentligt. Derfor rapporteres der ikke på målsætninger, men der arbejdes med forskellige tiltag for at reducere Jeudans risici på området. Læs mere under oplysningskrav E1-3.

Jeudans målsætninger vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi vil også bidrage til reduktion af drivhusgasemissioner og derved modvirke klimaændringer. Læs mere under oplysningskrav E5-3. Målsætninger under oplysningskrav E5-3 er ikke udformet med konkrete tal på størrelsen af reduktionerne i ton eller procent.

Fastsættelse af mål efter CSRD

Delmålene er ikke udformet under hensyn til GHG-protokollens opdelinger eller forenet med begrænsningen af den globale opvarmning til 1,5°C jf. Paris-aftalen. Målene er ikke baseret på videnskabelige undersøgelser.

Jeudan forventer i 2025 at udarbejde en baseline for sine væsentlige udledninger i scope 1, 2 og 3 og samtidig etablere målsætninger for konkrete reduktioner heraf, forenet med Paris-aftalen. Jeudan forventer også at udforme relevante målsætninger for reduktion af drivhusgasemissioner i Jeudans opstrømsværdikæde og i produktion og transport af de byggematerialer, som Jeudan bruger ved renovering og vedligehold af ejendommene.

Status på nuværende delmål

Herunder gennemgås de enkelte mål på klima- og miljøområdet samt deres resultater.

25 EJENDOMME ER ENERGIRENOVERET I ET TÆT SAMARBEJDE MED JEUDANS KUNDER

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter indenfor ejendomsportefølje og udlejning, renovering af ejendomme, samt drift og vedligehold af ejendomme. Mål og resultater er opgjort ud fra antallet af større renoveringsprojekter, hvor renoveringen har omfattet energibesparende tiltag.

Jeudan har siden fastsættelse af målet gennemført energirenoveringer af en række ejendomme. Energirenoveringerne fordeler sig jævnt over årene, og Jeudan forventer at nå målet på 25 ejendomme i 2025.

Årstal	Antal
2021*	4
2022*	6
2023*	6
2024	5
Energirenoveret 2021-2024	21
Mål 2025	25

*Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

750 ERHVERVSKUNDER HAR FÅET RÅDGIVNING INDEFOR ENERGI OG/ELLER INDEKLIMA

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter, herunder direkte til salg af serviceydelser og rådgivning, samt indirekte til ejendomsportefølje og udlejning, renovering af ejendomme og drift og vedligehold.

Mål og resultater opgøres i absolutte enheder. Målet er delvist etableret, da Jeudan har kortlagt et behov hos kunderne for rådgivning om energi og/eller indeklima, som en serviceydelse. Samtidig vil rådgivningen direkte understøtte et øget samarbejde med Jeudans kunder om energirenovering af ejendomme og lejemaal, og dermed indirekte bidrage til at reducere Jeudans og Jeudans kunders udledninger af drivhusgasemissioner.

Indledningsvist har Jeudans fokus været rettet mod opbygning af den interne organisation og prioritering af ressourcerne. Dernæst er der kørt test og efterfølgende implementering af de rette systemer, som skal understøtte rådgivning til alle kunder, store som små. Her er der bl.a. blevet implementeret et omfattende energistyringssystem, som gør det muligt for Jeudans energirådgivere at rådgive kunder om energiforbrug og drivhusgasudledninger, helt ned på timeniveau på den enkelte ejendom.

Årstal	Antal
2024	0
Mål 2025	750

I 2024 har Jeudan givet de første kunder tilbud på rådgivning indenfor energi og klima. Fremdriften på dette mål er i 2024 stærkt påvirket af omprioritering af ressourcerne til et fokus på CSRD-rapportering, og det forventes ikke, at målet nås inden udgangen af 2025.

25 % AF JEUDANS P-PLADSER HAR LADESTANDERE TIL ELBILER

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter indenfor ejendomsportefølje og udlejning. I målet indgår fem af Jeudans parkeringshuse i København: Sankt Annæ Plads 32, Gammel Mønt 1-3, Dronningens Tværgade 4, Dampfærgevej 33 og Wildersgade 2. Målet og resultaterne opgøres relativt til Jeudans samlede antal parkeringspladser.

Årstal	Andel
2021*	1 %
2022*	11 %
2023*	24 %
2024	24 %
Mål 2025	25 %

*Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

Jeudan forventer at indfri målet om 25 % inden udgangen af 2025.

Der arbejdes fortsat på etablering af elladestandere ved parkeringshuset på Dronningens Tværgade 4, og når det er færdigt, er målet nået. Projektet afhænger dog af en omfattende renovering og eksterne faktorer i form af en nødvendig udvidelse af eltransformeren i området.

90 % AF JEUDANS BILFLÅDE ER ELBILER

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter indenfor ejendomsportefølje og udlejning, renovering af ejendomme, samt drift og vedligehold. Målet er relativt til Jeudans samlede bilflåde og udviklingen heraf. Resultater opgøres ud fra det samlede antal køretøjer i bilflåden, som ultimo 2024 bestod af 26 personbiler og 71 varebiler.

Årstal	Andel
2021*	31 %
2022*	54 %
2023*	83 %
2024	97 %
Mål 2025	90 %

*Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

Jeudan nåede målsætningen i maj 2024 og har siden fortsat konverteringen af bilflåden. Jeudan har enkelte fossildrevne biler, bl.a. en med særlig indretning, som ikke har kunne dækkes af markedsudbuddet for elbiler. Jeudan følger udviklingen og forventer i 2025 at konvertere endnu en bil.

25 % REDUKTION AF ENERGI FORBRUGET I DOMICIL

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter indenfor ejendomsportefølje og udlejning, salg af serviceydelser og rådgivning, renovering af ejendomme, samt drift og vedligehold. Mål og resultater opgøres i absolutte enheder ud fra forbruget i kWh elektricitet og MWh fjernvarme. Målet er baseret på baselineforbruget fra energiregnskabet 1. april 2019 til 31. marts 2020.

I det fastsatte mål frem mod 2025 indgår også 25 % reduktion af vandforbruget i domicilejendom. Måleresultatet medtages dog ikke i rapporteringen, fordi vand (ESRS – Vand- og havressourcer) ikke er vurderet væsentlig i Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse.

Årstal	Varmeforbrug [MWh]	Varmeforbrug graddage korrigeret* [MWh]	Elforbrug [kWh]
2019-2020**	363	367	131.213
2020-2021**	368	354	115.945
2021-2022**	373	370	130.272
2022-2023**	351	336	128.131
2023-2024	347	328	124.994
Resultat 2023 - 2024 i %	-11 %		-5 %
2025-mål i MWh (75 % af 2019-20)	275		98.410

*Korrigeret forbrug er en metode til at justere energiforbruget for at tage højde for variationer i vejret, herunder forskellen i udetemperaturen år for år. Ved at korrigere forbruget kan energiforbruget på tværs af perioder bedre sammenlignes.

**Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

Fremdriften på dette mål er i 2024 stærkt påvirket af omprioritering af ressourcerne til et fokus på CSRD-rapportering, og det forventes ikke, at målet nås inden udgangen af 2025.

På trods af at Jeudan igennem årene har gennemført flere forbrugsbesparende tiltag, har flere faktorer også bidraget til et generelt øget forbrug, herunder større arealer og et højere antal medarbejdere.

Arealer og energiforbrug

Den øgede medarbejderstab har medført et større pladsbehov og en stigning i arealbenyttelsen i Jeudans domicil siden baselineåret. Udvidelsen betød bl.a., at tidligere udlejede lokaler blev ændret til kontorområder og mødefaciliteter, som dermed medførte et øget energiforbrug til både el og varme. Større arealer kræver også mere belysning, flere energiforbrugende apparater og arbejdsstationer samt et større opvarmningsbehov, hvilket samlet set påvirker det totale energiforbrug og fordelingen.

90 % AF BYGGEPLADSERNES MASKINER OG MATERIEL ER FOSSILFRIE

Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter indenfor ejendomsportefølje og udlejning, renovering af ejendomme, samt drift og vedligehold.

Målet er relativt til antallet af ejede maskiner, der er registreret i Jeudans værktøjsstyringssystem. I 2024 har Jeudan arbejdet på at kunne opgøre resultaterne af de forrige års arbejde på vej mod indfrielsen af dette mål. Det har krævet registreringer, og en udvidelse, af Jeudans værktøjsstyringssystem. I systemet er de enkelte maskiner kategoriseret efter drivmiddel, herunder om de kører på fossile- eller fossilfrie drivmidler.

Jeudan lejer diverse materiel til byggepladserne, og opgørelsen af resultaterne omfatter ikke optælling heraf. Jeudan kan ikke træffe en overordnet beslutning om, at alt lejet materiel skal være fossilfrit, da der endnu ikke findes ældre alternativer til samtlige materielbehov på byggepladserne.

Årstal	Andel
2024	98 %
Mål 2025	90 %

Jeudan forventer, at der kun i meget begrænset omfang vil blive indkøbt nye fossildrevne maskiner og materiel, og det vil kun ske, hvis der rent teknologisk ikke findes et tilfredsstillende ældre alternativ.



Bogudgivelse sammen med Strandberg Publishing

Med smukke billeder og levende fortællinger dykker bogen 'Restaurering af Bernstorffs Palæ og Bredgade 40' ned i historien om de ikoniske ejendommers tilblivelse og omfattende restaurering. Bogen tjener både som dokumentation af fortiden og som inspirationskilde for håndteringen af arkitektoniske udfordringer og historiske hensyn i nutiden.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E1-5 ENERGIFORBRUG OG ENERGIFORBRUGETS SAMMENSÆTNING

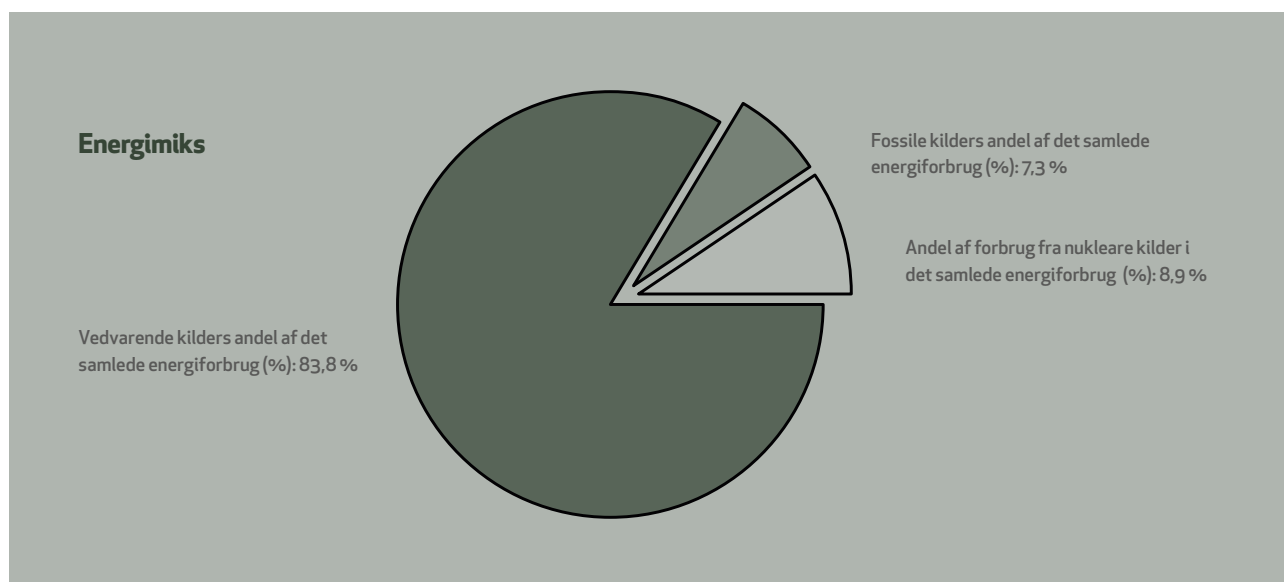
Jeudans forretningsaktiviteter er klassificeret som "aktiviteter med stor klimapåvirkning", og der rapporteres derfor en række informationer relateret til energiforbrug og energimiks.

Som led i forretningsaktiviteterne forbruger Jeudan energi fra en række energikilder. Energien bruges primært i de udlejede ejendomme, hvor forbruget særligt går til: opvarmning (primært baseret på fjernvarme), elforbrug til at drive ejendommenes installationer, udendørsbelysning, ventilations- og køleanlæg, cirkulationspumper m.m. og til kundernes eget elforbrug i deres forretningsaktiviteter i lejemålene.

Under oplysningskrav E1-5 rapporteres andelen af følgende tre kategoriserede energikilder: vedvarende, fossile og nukleare energikilder. Energiforbrug fra egne aktiviteter rapporteres i skemaet herunder, i tråd med emissionsopgørelserne i scope 1 og 2 under oplysningskrav E1-6. Der rapporteres derfor på energiforbrug fra Jeudans domicilejendom, parkeringshuse og lejemål til logistikafdeling, samt på elforbruget til opladning af Jeudans varevogne i bilflåden.

Energiforbrug og energiforbrugets sammensætning	2024
1) Brændstofforbrug fra kul og kulprodukter (MWh)	0
2) Brændstofforbrug fra råolie og olieprodukter (MWh)	0
3) Brændstofforbrug fra naturgas (MWh)	0
4) Brændstofforbrug fra andre fossile kilder (MWh)	0
5) Forbrug af købt eller erhvervet elektricitet, varme, damp og køling fra fossile kilder (MWh)	197,8
6) Samlet fossilt energiforbrug (MWh) (beregnet som summen af linje 1 til 5)	197,8
Fossile kilders andel af det samlede energiforbrug (%)	7,3
7) Forbrug fra nukleare kilder (MWh)	239,9
Andel af forbrug fra nukleare kilder i det samlede energiforbrug (%)	8,9
8) Brændstofforbrug til vedvarende energikilder, herunder biomasse (der også omfatter industriaffald og kommunalt affald af biologisk oprindelse, biogas, vedvarende brint osv.) (MWh)	0
9) Forbrug af købt eller erhvervet elektricitet, varme, damp og køling fra vedvarende energikilder (MWh)	2.267,3
10) Forbruget af egenproduceret vedvarende energi, der ikke er brændsel (MWh)	0
11) Samlet forbrug af vedvarende energi (MWh) (beregnet som summen af linje 8 til 10)	2.267,3
Vedvarende kilders andel af det samlede energiforbrug (%)	83,8
Samlet energiforbrug (MWh) (beregnet som summen af linje 6, 7 og 11)	2.705,0

Størstedelen af Jeudans energiforbrug af varme og el er produceret med vedvarende energikilder. Herunder ses den samlede fordeling:



Energiintensitet	2024
Samlet omsætning, jf. det finansielle regnskab side 195 (DKK mio.)	1.709
Samlet energiforbrug (MWh)	2.705
Samlet energiforbrug pr. nettoindtægt (MWh/DKK mio.)	1,6

ANVENDT METODE

Skøn:

Jeudan har foretaget beregninger af kunders elforbrug ved hjælp af indirekte kilder via anvendelse af branchenøgletal. Branchenøgletallene er fra Energistyrelsen og repræsenterer gennemsnitlige værdier for energiforbrug på tværs af forskellige anvendelsesområder for bygninger. Jeudan har anvendt BBR-data om ejendommenes anvendelseskoder og arealer, og anvendt disse sammen med nøgletallene til at foretage beregninger af kunders elforbrug. Det er vurderet, at tallene har en lav grad af nøjagtighed, da energiforbrug på elektricitet i bygninger ofte er præget af betydelig usikkerhed. Det skyldes en stor variation i bygningens brugsmønster samt omfang og typer af energiforbrugende udstyr. Jeudan ønsker at forbedre denne data og vil i 2025 igen undersøge mulighederne for alternative datakilder af højere kvalitet og lavere usikkerhed.

I Jeudan anvendes ladcykler så vidt muligt som erstatning for varevogne. Forbruget til opladningen af disse er på nuværende tidspunkt ukendt, da de ikke oplades på én fast lokation. Forbruget og de tilknyttede udledninger vurderes at være minimale og derfor uden væsentlig betydning.

DATAGRUNDLAG:

Jeudans bilflåde

Bilflåden består af 26 personbiler på hvide nummerplader og 71 varebiler på gule nummerplader. Varebilerne kører på diesel og el, mens personbilerne kører på benzin og el. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at udskifte de resterende gulpladebiler, fordi der endnu ikke findes biler med den kapacitet, som arbejdet kræver. Siden 2023 har den interne politik været, at medarbejdere kun tilbydes firmabiler på el. Derfor er de fleste personbiler i dag el- eller hybridbiler.

Generel forbrugsdata på ejendomme

Al data på energiforbrug håndteres af Jeudans energistyrings-system, som opsamler data fra over 1.000 digitale, fjernaflæste målere på tværs af ca. 200 ejendomme. De steder, hvor Jeudan endnu ikke har digital dataopsamling af energiforbruget, er det målte forbrug opsamlet via forbrugsopgørelser fra forsynings-selskaberne og indtastet i energistyringsystemet. Det digitalt aflæste timeforbrug udgør ca. 77 % af den samlede anvendte data i rapporteringen.

Elforbrug

Udledninger fra elforbruget i Jeudans ejendomme er baseret på to forskellige datakilder: 1) målt forbrug og 2) nøgletal.

- 1) Det målte forbrug udgør 34 % af den samlede anvendte data på el. Jeudan har 629 fjernaflæste hovedmålere, som anvendes i rapporteringen af målt forbrug.
- 2) Nøgletalsforbruget er det forbrug, som Jeudans kunder selv afregner med elleverandører. Dette forbrug er opgjort via en nøgletalsberegning opdelt efter anvendelsen af bygningerne og branchenøgletal fra Energistyrelsen.

Produktionsmikset for el er opgjort ved den lokationsbaserede miljødeklaration.

Varmeforbrug

Udledninger fra varmeforbruget i Jeudans ejendomme er baseret på eksakt målt forbrug opgjort i MWh. Fjernvarmeselskabet HOFOR leverer 86 % af den varme, der bruges i Jeudans ejendomme. Kun få af Jeudans ejendomme er opvarmet udelukkende med gas. For varmeproduktionen har Jeudan opgjort energimiks med specifikke data fra de enkelte forsyningsområder og fjernvarmeværk. Dette inkluderer HOFOR, Frederiksberg Forsyning, Brøndby Fjernvarme, Gladsaxe Fjernvarme, Glostrup Fjernvarme, Høje Taastrup Fjernvarme, Vestforbrænding (Furesø), Forsyning Helsingør, Egedal Fjernvarme, Fors A/S (Roskilde) og Ringsted Forsyning. Hvert fjernvarmeværk har sit eget produktionsmiks, som er medtaget i opgørelsen af energiforbruget i hhv. vedvarende og fossilt.

Beregning:

Jeudans energiintensitet er beregnet på følgende måde: Samlet energiforbrug fra aktiviteter i sektorer med stor påvirkning på klimaet (MWh) / Nettoindtægter fra aktiviteter i sektorer med stor påvirkning på klimaet (monetær enhed).

En hovedstad med liv og udvikling

Jeudan deltager aktivt i etablering og drift af faciliteter, der giver liv, glæde og muligheder for alle i København. Det gælder bl.a. TorvehallerneKBH, der hvert år har næsten 5 millioner gæster, og Foreningen Ofelia Plads, hvor Jeudan i samarbejde med Det Kongelige Teater tilbyder gratis kulturelle arrangementer på Ofelia Plads.



Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E1-6 SCOPE 1-, 2- OG 3-BRUTTODRIVHUS- GASEMISSIONER OG SAMLEDE DRIVHUSGASEMISSIONER

Jeudans forretningsaktiviteter medfører udledninger af drivhusgasser i både scope 1, 2 og 3. For at kunne udarbejde et klimaregnskab har Jeudan implementeret et energistyringssystem, som bl.a. opsamler digitale forbrugsdata fra Jeudans ejendomme og beregner udledningerne herfra.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

I årets rapportering har Jeudan valgt at gøre brug af to overgangsbestemmelser: 1) tillæg C i ESRS1, hvorfor AR 46 og AR 52 ikke rapporteres i 2024, forklaring fremgår af metodeafsnittet i oplysningskrav E1-5, og 2) overgangsbestemmelse vedr. værdi-

kæden, jf. paragraf 132-135 i ESRS1, hvorfor AR 43 c, AR 45 e og AR 46 j ikke rapporteres i 2024.

I 2024 har Jeudan været i løbende dialog med leverandører ift., at Jeudan skal kunne rapportere på biogene emissioner fra forbrænding eller biologisk nedbrydning af biomasse i scope 1, 2 og 3. Det er desværre ikke muligt for leverandørerne at lave denne differentiering endnu, men dialogen fortsætter i 2025, og Jeudan vil bestræbe sig på at kunne indhente de nødvendige oplysninger fra værdikæden hurtigst muligt.

DRIVHUSGASEMISSIONER	2024
Scope 1-drivhusgasemissioner	
Scope 1-bruttodrivhusgasemissioner + Emissioner (tCO ₂ eq)	86,7
Procentdel af scope 1-drivhusgasemissioner fra regulerede emissionshandelsordninger (%)	0
Scope 2-drivhusgasemissioner	
Lokationsbaserede scope 2-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	129,8
Markedsbaserede scope 2-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	1.106,9
Væsentlige scope 3-drivhusgasemissioner *	
Samlede indirekte scope 3-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	5.023,2
13 Nedstrøms leasede aktiver	5.023,2
Samlede drivhusgasemissioner *	
Samlede drivhusgasemissioner (lokalitetsbaserede (tCO ₂ eq))	5.239,7
Samlede drivhusgasemissioner (markedsbaserede (tCO ₂ eq))	6.216,8

*Det bemærkes, at ikke alle kategorier i scope 3 er medtaget i rapporteringen for 2024, jf. anvendt metode.

DRIVHUSGASINTENSITET	2024
Samlet omsætning, jf. det finansielle regnskab side 195 (DKK mio.)	1.709
Samlede drivhusgasemissioner (lokalitetsbaserede) pr. nettoindtægt (tCO ₂ -ækv./DKK mio.)	3,07
Samlede drivhusgasemissioner (markedsbaserede) pr. nettoindtægt (tCO ₂ -ækv./DKK mio.)	3,64

ANVENDT METODE

Skøn:

Det er ledelsens vurdering, at der er uklarhed om, hvorvidt emissioner forbundet med ejendomme, som er udlejet, skal rapporteres i scope 1 eller 2 – eller scope 3. Jeudan har valgt at rapportere dette i scope 3. Historisk har kunders forbrug i udlejede ejendomme under GHG-protokollen været rapporteret under scope 3 som følge af definition om operationel kontrol. Varebiler bruges af Jeudans håndværkere til pendling til/fra arbejde og transport til/fra kunder i

arbejdstiden. Det er ledelsens vurdering, at elbilerne på gule nummerplader oftest bliver opladt i Jeudans p-huse i København K. Hvis ikke de oplades her, bliver de opladt på medarbejderens hjemmeadressen eller en lokal elladestation. Medarbejderne bor i flere forskellige kommuner i og omkring København. Det har ikke været muligt at opdele opladningerne geografisk og dermed opgøre de lokationsbaserede emissioner på kommuneniveau.

Datagrundlag:

Scope 1	Scope 2	Scope 3
Direkte emissioner	Indirekte emissioner	Andre indirekte emissioner
Udledninger fra kilder, som Jeudan ejer og har direkte kontrol over: <ul style="list-style-type: none"> • Brændstofforbrug til gulpladebiler og maskiner 	Udledning fra kilder, som Jeudan ikke selv ejer, men indkøber: <ul style="list-style-type: none"> • Elektricitet og fjernvarme til Jeudans domicil- og logistikejendom samt parkeringshuse • Elektricitet til Jeudans eldrevne bilflåde 	Udledning fra kilder, som Jeudan ikke selv ejer, men indkøber: <ul style="list-style-type: none"> • Kategori 13: Nedstrøms leasede aktiver

Scope 3

I rapporteringen for 2024 er det ikke et krav, at Jeudan rapporterer på scope 3. Jeudan har dog valgt at medtage en udvalgt kategori (kategori 13), da Jeudans væsentligste udledninger forekommer i scope 3, som følge af udlejning af ejendomme og hermed kunders forbrug. I 2025 forventer Jeudan at kortlægge andre væsentlige emissioner under scope 3-kategorierne.

Kategori 13 – Nedstrøms leasede aktiver

Som beskrevet herover klassificerer Jeudan kundernes fjernvarme-, gas-, fjernkøl- og elforbrug i ejendomme og lejemål som scope 3-emissioner. Det er ikke en del af Jeudans egen drift, men en følge af kundernes aktiviteter i de udlejede ejendomme. Kundernes energiadfærd, som f.eks. styring af rumtemperatur, brugstid for ventilationsanlæg eller elforbrug til kontor- eller procesudstyr, der er nødvendig for deres forretningsaktiviteter, er udenfor Jeudans kontrol. Alle emissioner forbundet med de udlejede ejendomme forbrug af el, varme, gas og fjernkøl opgøres i denne kategori. Input til opgørelser i kategorien er hovedsageligt baseret på data fra primære leverandører.

Emissionsfaktorer, markeds- og lokationsbaseret

Jeudan opgør emissioner ud fra både markeds- og lokationsbaserede emissionsfaktorer for elforbruget. Energinet leverer begge typer emissionsfaktorer. Jeudan køber ikke grønne certifikater eller oprindelsesgarantier.

- 1) Den lokationsbaserede emissionsfaktor for energiforbrug er beregnet ud fra et årsgennemsnit af emissionsfaktorer fra kommuner på Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm.
- 2) Den markedsbaserede emissionsfaktor er beregnet ud fra elproduktionen i hele Danmark og er korrigeret for udvekslingen af el med nabolandene samt salg af el til kunder, der har købt grønne certifikater/oprindelsesgarantier.
- 3) Jeudan har få ejendomme, som er opvarmet udelukkende med gas, hvor der er anvendt Miljødeklarationen fra Miljøministeriet, hvor der er én emissionsfaktor for naturgas.
- 4) For kunders elforbrug anvendes samme lokationsbaserede emissionsfaktor som for Jeudans forbrug i ejendomme og til elbiler.
- 5) Danmark har ikke ét samlet fjernvarmenetværk på samme måde som det danske elnetværk. Der findes derfor kun lokationsbaserede emissionsfaktorer for varmemeforbruget. Der udstedes ikke oprindelsesgarantier på disse. Jeudan anvender derfor en lokationsbaseret emissionsfaktor til varmemeforbruget, baseret på det specifikke forsyningsområde som den pågældende ejendom ligger i.

Beregning:

Drivhusgasintensiteten er beregnet på følgende måde: Samlede drivhusgasemissioner (tCO₂e) / Nettoindtægter (DKK mio.).

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV E5-1 POLITIKKER VEDRØRENDE RESSOURCEFORBRUG OG CIRKULÆR ØKONOMI

Jeudans miljøpolitik vedrører at fremme cirkulær økonomi og reducere ressourceforbrug med fokus på forebyggelse og valg af mere miljøvenlige produkter.

Miljøpolitikken støtter kun indirekte cirkulær økonomi og ressourceforbrug, idét politikken ikke indeholder konkrete målsætninger, som væsentligt reducerer ressourceforbruget og fremmer cirkulær økonomi i Jeudans egne forretningsaktiviteter, herunder i op- og nedstrømsværdikæde. Herudover indeholder miljøpolitikken ikke omstillingsrisici over forskellige tidshorisonter.

Der henvises til oplysningskrav IRO-1 for nærmere beskrivelse af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder relateret til ressourceanvendelse og cirkulær økonomi.

Jeudans miljøpolitik fremgår af oplysningskrav E1-2, hvortil der henvises.



Partnerskabsaftale om mere biodiversitet i København

Sammen med Københavns Kommune, og 18 andre af byens største grundejere, indgik Jeudan i 2024 en partnerskabsaftale om at skabe bedre vilkår for biodiversiteten i København.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV E5-2 TILTAG OG RESSOURCER I FORBINDELSE MED RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

Jeudan er en ejendoms- og servicevirksomhed, der arbejder med at renovere, istandsætte og vedligeholde den eksisterende bygningsmasse. Formålet med renoveringerne er både at forlænge bygningernes levetid samt at optimere anvendelsen og skabe moderne forhold for Jeudans kunder. Der er foretaget en række tiltag i 2024, som understøtter Jeudans miljøpolitik.

1) PROJEKTER I BRANCHEFÆLLESKAB

I samarbejde med et branchefællesskab har Jeudan igangsat to pionerprojekter, der arbejder mod et mere ansvarligt Jeudan:

Affaldsdata ved renovering: Projektet har til formål at etablere en fælles datamodel, der letter opgaven for bygherrer med at forstå og dokumentere, hvordan materialerne fra deres bygning bliver håndteret, og om de genbruges, genanvendes, materiale-nyttiggørelse, forbrændes eller deponeres. Når Jeudan renoverer ejendomme, udliciteres nedrivningsopgaven til underentreprenører og leverandører af affaldstransport. Affaldet transporteres til modtageanlæg, der er eksperter i både at sortere affaldet og at afsætte de sorterede fraktioner til genanvendelse i industrien hos udvalgte samarbejdspartnere. Fraktioner, der ikke kan genanvendes, sendes til energiudnyttelse på affaldsforbrændingsanlæg, som omsætter energien til fjernvarme. Projektets datamodel skal sikre sporbarhed og gennemsigtighed i byggeaffaldet. Jeudan ønsker at blive bedre til at stille krav til, hvordan affaldet håndteres af samarbejdspartnere i nedstrømsværdikæden. Dette vil både være en hjælp til bygherrer generelt, men også til værdikæden i forhold til at kunne følge konkrete retningslinjer og levere data.

Ansvarlig indretning: Projektets formål er at udvikle værktøjer, der understøtter ansvarlig indretning af lejemål, hvor der indrettes på baggrund af data for indlejrede drivhusgasemissioner ved løst og fast inventar. Projektet kan give kunder mulighed for at træffe oplyste valg om drivhusgasemissioner i forbindelse med indretning af kontorlokaler. Der opstilles bl.a. parametre for, hvordan forskellige indretningsforslag sidestilles ift. klimapåvirkning, lejeperiode m.m. På denne baggrund kan Jeudan præge kundens valg af indretning, så den bliver med så lav drivhusgasemissionsudledning som muligt.

Begge projekter afsluttes i 2025, og resultaterne forventes derefter at blive brugt fremadrettet.

2) DATAINDSAMLING

Derudover har Jeudan internt igangsat projektet Byggeaffald i Jeudan 2024. Dette er en nødvendighed for at kunne lave målsætninger for cirkulær økonomi og ressourceforbrug. Formålet med projektet er overordnet at kortlægge Jeudans byggeaffald, herunder hvilke typer affald der findes og i hvor store mængder. Derudover afsøger projektet, hvordan de forskellige typer affald bortskaffes og håndteres ift. genbrug, genanvendelse, materialenyttiggørelse og energiudnyttelse. Projektet vil komme med anbefalinger til, hvordan Jeudan fremadrettet skal prioritere indsatsen ift. byggeaffald, herunder:

- Sortering af affald ud fra kaskadeprincippet og på baggrund af affaldshierarkiet
- Prioritering af sortering ud fra materialetypen (materialets udledning af drivhusgasemissioner, og hvor nemt det er at genanvende materialet)
- Afklaring om hvornår kvantitet skal prioriteres over kvalitet
- Afklaring om hvilke materialetyper, der er sværest at sortere både for Jeudan og affaldsmodtageren, samt hvordan det kan gøres lettere.

Projektet afsluttes i 2025, og resultaterne forventes at blive implementeret i Jeudans mål for ressourceforbrug og cirkulær økonomi i 2025.

3) VALG AF MATERIALER

I 2024 er der gjort flere overvejelser omkring materialevalg, når byggesager skal projekteres og beregnes. Det er vanskeligt at træffe en samlet beslutning om at udskifte udvalgte materialetyper på alle renoveringssager, da mulighederne afhænger meget af ejendommens tilstand, brug og bevaringsværdighed. Derfor er det fortsat overvejende på enkelt-sager og udvalgte projekter, at udskiftningerne kan lade sig gøre.

I 2024 har følgende biogene materialer været i brug:

- Udskiftning af stenudd til papiruld (biogent materiale med lavere CO₂)
- Brug af silikatgulve frem for polyurethan- og designgulve (lavere CO₂ og færre kemikalier)
- Brug af hempcrete-skillevægge frem for porebeton (biogent materiale med lavere CO₂)
- Udskiftning af gipsplader til lerplader (biogent materiale med lavere CO₂).

4) RESSOURCEOPTIMERING

I 2023 etablerede Jeudan et lager, hvor overskudsmaterialer fra indkøb opbevares, indtil det skal bruges i andre projekter. På den måde kan indkøb minimeres, og ressourceeffektiviteten øges. Ind i mellem opbevares der også materialer nedtaget fra Jeudan-ejendomme, indtil det kan bruges i andre projekter. Lageret anvendes fortsat i 2024, men der er ingen registrering af den reelle ressourcebesparelse ved anvendelsen af materialer herfra.

I 2023 satte Jeudan gang i tiltag af teknisk og adfærdsrettet karakter i domicilet. Formålet er at reducere forbruget i domicilejendommen med 25 %, herunder bl.a. vandspild fra løbende toiletter. Der er potentiale for yderligere reduktioner, og derfor er der i 2024 arbejdet kontinuerligt med forbrugsovervågning og dertilhørende handling. Der henvises til oplysningskrav E1-4, hvor der rapporteres på målet "25 % reduktion af energiforbruget i domicil."

Et andet område, hvor Jeudan konkret sparer på ressourcerne, er, når der renoveres vinduer. I 2024 er en større ejendom blevet renoveret, hvor over 50 % af vinduerne er bevaret og forbedret frem for at blive udskiftet til nye. Her installeres en forsatsrude for at energioptimere vinduet. Formålet er at bevare så mange ressourcer i ejendommen som muligt og at bevare facadens originale arkitektoniske udtryk.

Sidst i 2024 er der blevet etableret et samarbejde med projektet "Paint it forward", hvor Jeudan løbende donerer overskudsmaling, så det kan blive brugt andre steder, primært til sociale formål.

Gennemførelsen af ovenstående tiltag kræver ikke betydelige driftsudgifter eller kapitaludgifter. Der er afsat ressourcer til at igangsætte og gennemføre ovenstående tiltag, herunder tildelt ansvarlige til projekterne.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E5-3 MÅL VEDRØRENDE RESSOURCE- FORBRUG OG CIRKULÆR ØKONOMI

I 2020 fastsatte Jeudan en række ESG-mål frem mod 2025, bl.a. indsatser på byggeaffald. Disse mål er fastsat t.o.m. slutningen af 2025 og løber derfor også henover 2024.

For cirkulær økonomi er der sat to konkrete tidsberammede mål:

- 25 % af alle byggematerialer fra nedrivning skal genbruges, enten af Jeudan selv eller af andre, inden udgangen af 2025.
- 65 % af alt byggeaffald fra nedrivning skal genanvendes, enten af Jeudan selv eller af andre, inden udgangen af 2025.

Målene er fastsat på baggrund af regler fra Affaldsbekendtgørelsen, herunder håndtering af affald i overensstemmelse med affaldshierarkiet. Affaldsbekendtgørelsen er lavet på baggrund af et politisk ønske om en klimaneutral affaldssektor i 2030, som Jeudan agter at bidrage til via ovenstående mål. 2025-målene vedrører de to øverste lag i affaldshierarkiet, som er fastsat i Affaldsbekendtgørelsen. Målet er påkrævet af lovgivningen, idet lovgivningen kræver udsortering ved affaldsmængder over 1 ton. For at Jeudan opnår sine mål, skal kildesorteringen for affaldsmængder i byggeprojekter under 1 ton øges.

Målene er i sig selv en metode til at minimere brugen af primære råmaterialer, enten af Jeudan selv eller af andre. Når hhv. 25 % og 65 % af byggematerialerne skal recirkuleres, er der fokus på nænsom demontering og genanvendeligheden af materialerne. Målene er fastsat for at overholde Jeudans miljøpolitik om at fremme cirkulær økonomi og reducere negative miljøpåvirkninger. Der er tale om relative mål, da mængden af affald der bortskaffes varierer afhængigt af periode og projekters størrelser. Målene er derfor ikke absolutte.

Jeudans 2025-mål for byggeaffald vedrører både ressourceinput og -output. Inputtet reduceres, hvis Jeudan selv anvender flere genbrugte materialer, og outputtet minimeres, når flere af materialerne recirkuleres hos Jeudan selv eller hos andre.

En stor andel af Jeudans byggeaffald bliver sorteret hos affaldsmottageren. Den del af affaldet, der kan sorteres på selve byggepladsen, bliver håndteret der, ofte af underentreprenører. Resten af byggeaffaldet sorteres af sorterings- og behandlingsanlæg, der er specialister i korrekt håndtering og afsætning af materialerne på produktionsmarkedet. Fremgangen på målene er derfor betydeligt afhængig af aktiviteter og teknologier i nedstrømsværdikæden, og Jeudans datakilder er derfor alene på baggrund af modtageanlæggene.

I 2024 har Jeudan sat stort fokus på digital og ensartet affaldsdataindsamling, jf. oplysningskrav E5-2. Affaldsdataene er tilgængelig hos modtageanlæggene, og fordi deres kundeplatforme løbende udvikles, får Jeudan lettere adgang til data, og mere sporbarhed, når affaldet indsamles af forskellige transportører. Fra og med 2024 er det derfor blevet muligt at følge fremgangen på målene for cirkulær økonomi, da alle affaldsfraktioner nu bliver opgjort i vægtangivelser. Her har Jeudan fået indsigt i, hvordan de forskellige fraktioner behandles i de forskellige lag i affaldshierarkiet. Før 2024 har Jeudan ikke fulgt fremgangen i målene, og der er derfor ikke en referenceværdi fra før 2024. Referenceværdien for målene vil derfor være den, der opgives i forbindelse med oplysningskrav E5-5.

Målene for cirkulær økonomi berører ikke direkte tilvejebringelsen og anvendelsen af vedvarende ressourcer, i overensstemmelse med kaskadeprikkippet. Ved fastsættelsen af målene i 2020 blev der inddraget informationer fra medarbejdere, lavet kundeundersøgelser og analyser af relevante trends hos interesseorganisationer, herunder Dansk Industri,

EjendomDanmark, Green Building Council Denmark og Byggeriets Samfundsansvar. Derudover har Jeudan undersøgt trends hos en række sammenlignelige virksomheder i ejendomsbranchen. På lovgivningsområdet har Jeudan undersøgt EU-taksonomien, handleplan fra EU vedr. cirkulær økonomi, Klimaloven, Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren samt Ladestanderbekendtgørelsen og Affaldsbekendtgørelsen.

Evaluering af 2025-mål

Det er første gang, siden målene er fastlagt, at Jeudan har analyseret resultaterne. Nedenstående tabel viser Jeudans andel af genbrug og genanvendelse af byggeaffald i 2024. De 40,1 % genanvendelse af byggematerialer dækker over både materialenyttiggørelse og genanvendelse, da materialerne får nyt liv i form af andre produkter og materialer i anlægs- og byggeprojekter.

Genbrug af byggematerialer

Årstal	Andel
2024	0,2 %
Mål 2025	25,0 %

Genanvendelse af byggeaffald

Årstal	Andel
2024	40,1 %
Mål 2025	65,0 %

I forbindelse med rapporteringen i 2024 har Jeudan måttet erkende, at de nedsatte 2025-mål for genbrug og genanvendelse har været for ambitiøse, og målene vil derfor blive revurderet i 2025. Målene står til gennemførelse i 2025, og ultimo 2024 er Jeudan relativt langt fra at nå disse mål. Dette skyldes flere interne og eksterne faktorer.

Da målene blev fastsat i 2020, var det med en forventning om, at markedet for afsætning af genbrugte og genanvendte byggematerialer ville udvikle sig hurtigere, end det har vist sig at gøre. Jeudan forventede bl.a. at en eller flere større aktører ville melde sig på banen som afsætningskanal for materialerne. Siden 2020 er der kommet højere krav til anvendelsen af genbrugte og genanvendte materialer, hvor bl.a. materialepas er nødvendigt for at sikre kvaliteten af genbrugsmaterialer i byggeriet. Dette har branchen ikke været klar til. Der arbejdes på at få en branchestandard for et digitalt materialepas på genbrugte materialer, som kan være med til at øge tilliden til materialerne. Derfor har Jeudans afsætning af genbrugte materialer været på enkeltstående sager, hvor materialerne er afsat til virksomheder og privatpersoner, der har set en værdi i dem. Det er positivt, og et skridt i den rigtige retning, men det har været i en væsentligt mindre skala end forventet. Genanvendelsen af Jeudans byggematerialer er også meget afhængig af udsorteringsgraden. Grundet Jeudans udfordringer med pladmangel på byggepladserne sker den fraktionsopdelte sortering først på modtageanlæggene. Det giver en lavere grad af genanvendelse, da kildesortering er langt mere effektivt til at sikre rene genanvendelige fraktioner.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E5-4 RESSOURCEINPUT

Jeudans ressourceinput kommer primært igennem datterselskabet Jeudan Projekt & Service (JPS). Det er herfra, Jeudan får de materialer og produkter, som skal bruges til at renovere og vedligeholde ejendommene i porteføljen. Ressourceinputtet består primært af byggematerialer, herunder et større udvalg af træ-, el- og vvs-varer, belysning, maling, lim, fuge, beton, sand, sten, værktøj og artikler til renhold samt interiør i form af køkener og møbler, herunder stole, borde, anden indretning mv.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangsbestemmelser vedr. værdikæden, jf. paragraf 132-135 i ESRS 1, hvorfor paragraf 31 b og c samt paragraf AR 25 ikke rapporteres i 2024. Jeudan har i regnskabsåret 2024 været i løbende dialog med sine største leverandører, ifm. at Jeudan skal rapportere på differentie-

ringen af biologiske materialer og materialer, der stammer fra bæredygtige kilder – med oplysninger om den anvendte certificeringsordning, samt vægten i absolut værdi og procent af sekundære genbrugte eller genanvendte komponenter. Det er desværre ikke muligt for leverandørerne at lave denne differentiering af indkøbte produkter endnu, men dialogen fortsætter i 2025, og Jeudan vil bestræbe sig på at kunne indhente de nødvendige oplysninger fra værdikæden hurtigst muligt.

Ressourceinput	2024
Produkter og materialer, samlet vægt (ekstrapoleret, ton)	2.047

ANVENDT METODE

Skøn:

Jeudan indkøber materialer hos mange forskellige leverandører. For at afgrænse dataindsamlingen i ressourceinputtet er de 14 største leverandører af materialer og produkter på JPS' kreditorliste pr. 31. oktober 2024 udvalgt. To af disse 14 leverandører har ikke kunnet levere de efterspurgte data i form af vægtangivelser på deres produkter til brug for rapporteringen. Derfor indgår 12 leverandører, der tilsammen udgør ca. 75 % af JPS' materialeindkøb. Det vurderes, at der ikke er leverandører af materialer og produkter til renovering og vedligehold på Jeudan A/S' kreditorliste af så høje beløb, at de vil være en del af listen med de 12 største leverandører for JPS.

Estimer:

For at have tilstrækkelig mulighed for at indsamle og behandle data er den eksakte dataindsamling fra de 12 udvalgte leverandører afgrænset til perioden 1. januar 2024 til 31. oktober 2024. De resterende to måneder i rapporteringsperioden er ekstrapoleret, så den samlede periode udgør 12 måneder. Der er ligeledes ekstrapoleret mængder fra 75 % op til 100 %.

Der er usikkerhed forbundet med rapporteringen, idét der kun er indhentet data fra 12 leverandører og ikke alle årets anvendte leverandører. Det antages, at de leverandører, der fakturerer mest hos JPS også leverer flest produkter og materialer målt i ton. Det er også en begrænsning, at JPS kun indhenter eksakt data for de første 10 måneder af året og ekstrapolerer de sidste to måneder. Ved denne begrænsning følger der en antagelse om, at de 12 største leverandører, også vil være de største leverandører i de sidste to måneder. Derudover er der en begrænsning i form af en eventuel manglende faktura fra en leverandør, som ikke er på kreditorlisten ved datoen for dataudtrækket.

Datagrundlag:

Data er trukket fra JPS' økonomistyringssystem, filtreret efter 'leverandører'. De 12 leverandørers data på JPS' indkøb af produkter og materialer er angivet i ton. De fleste har tilsendt Exceludtræk fra deres systemer, der viser alle produkterne samt deres vægtangivelser. En enkelt leverandør har en onlineplatform, hvor JPS selv kan trække data. Det giver mulighed for at lave en samlet mængde, af de udvalgte leverandørers produkter og materialer, i eksakte vægtangivelser målt i ton.



Det kører for elbilerne

Siden 2020 har Jeudan arbejdet målrettet på at konvertere bilflådens varebiler og personbiler fra fossile brændstoffer til el. Ved udgangen af 2024 bestod 97 % af den samlede bilflåde af eldrevne køretøjer.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E5-5 RESSOURCEOUTPUT

Den affaldsstrøm, der er relevant for Jeudans sektor og aktiviteter, er bygge- og anlægsaffald, herunder materialer som træ,

glas, jern, metal, messing, plast, beton, tegl, sanitet, mursten, isolering, gips, aluminium, keramik mv.

2024	GENANVENDT AFFALD			IKKE-GENANVENDT AFFALD			I alt (ton)
	Genbrug	Genanvendelse	Anden materiale-nyttiggørelse	Forbrænding	Deponi	Anden bortskaffelse	
Farligt affald (ton)	0	0	0	5,9	26,9	0	32,8
Ikke-farligt affald (ton)	2,9	315,8	335,9	937,4	0	0	1.592
I alt (ton)		654,6			970,2		1.624,8
I alt (%)		40,3			59,7		-

Samlet mængde radioaktivt affald: 0 ton

Udover affaldsopgørelsen herover har Jeudan et lager, der bruges til indkøbt overskudsmateriale fra Jeudans egne projekter. Her opbevares en række byggematerialer, som ellers ville være blevet bortskaffet, indtil de kan bruges i andre byggesager. I 2024 udgjorde mængden af genbrugte overskudsmaterialer 2,9 ton.

Jeudans byggeaffald ender hos flere modtageanlæg, som modtager affald fra mange forskellige virksomheder og kommuner. Når først Jeudans affald er afleveret, bliver det blandet med

andre virksomheders affald i de respektive affaldsfraktioner. Derfor afhænger behandlingsmetoden og genanvendelsesandelen af Jeudans affald både af modtageanlægget og "de andres" affald.

Jeudan afsætter ikke selv affaldsfraktioner, som f.eks. isolering, direkte til producenter af nye materialer. Det betyder, at alt Jeudans affald går gennem nedrivningsentrepriser og modtageanlæg. Derfor bliver nyttiggørelsen, genbruget og genanvendelsen af Jeudans affald kun så god, som modtagerne har kompetencer og teknologi til.

ANVENDT METODE

Estimer:

For at afgrænse dataindsamlingen i ressourceoutput er der indsamlet affaldsdata for de 10 første måneder af regnskabsåret. De resterende måneder er ekstrapoleret, da det antages, at mængden af affald i de resterende to måneder hverken vil være signifikant højere eller lavere end i de øvrige måneder.

Datagrundlag:

I denne rapportering vil hhv. genbrug, genanvendelse og anden materialenyttiggørelse indgå som "genanvendt affald", hvor forbrænding og deponi vil indgå som "ikke-genanvendt affald".

Indsamlingen af Jeudans affaldsdata sker i samarbejde med samarbejdspartnere på nedrivningsentrepriser og med de mod-

tageanlæg, som affaldet ender på. Samarbejdspartnere leverer data til Jeudan enten tilsendt som digitale eller fysiske fakturaer, mens de fleste modtageanlæg har digitale platforme, hvor Jeudan selv kan hente data. På platformene er Jeudan tilknyttet de sager, hvor nedrivningsentrepriser, indsamlere og transportører har kørt affald væk for Jeudan. De modtageanlæg, som ikke har en digital platform endnu, har sendt data via fakturaer.

Al data angående genbrug, genanvendelse, materialenyttiggørelse, forbrænding og deponi kommer fra modtageanlægene og er indsamlet af Jeudan.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV E5-6

FORVENTEDE FINANSIELLE VIRKNINGER
AF RESSOURCEFORBRUG OG RISICI OG
MULIGHEDER FORBUNDET MED DEN
CIRKULÆRE ØKONOMI

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangbestemmelser i tillæg C i ESRS 1. Derfor rapporteres der ikke på oplysningskrav E5-6 i 2024.

SOCIALE OPLYSNINGER (SOCIAL)

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV S1-1 POLITIKKER VEDRØRENDE EGEN ARBEJDSSTYRKE

Jeudan har en række politikker, som er relevante for håndtering af de væsentlige påvirkninger, risici og muligheder ift. egen arbejdsstyrke. Alle politikker omfatter alle medarbejdere i Jeudans arbejdsstyrke.

UN Global Compact har fastsat "de Ti Principper", som dækker over aspekter af menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, klima & miljø og antikorruption, baseret på internationale konventioner og aftaler. Principperne er i overensstemmelse med OECD's retningslinjer, FN's Vejledende Principper for Menneskerettigheder og Erhvervsliv, FN's Verdenserklæring om Menneskerettighederne, ILO's Erklæring om Grundlæggende Arbejdstagerrettigheder, Rio-deklarationen og FN-konventionen mod korruption.

Jeudan har ikke tilsluttet sig UN Global Compact Network Denmark, men respekterer menneske- og arbejdstagerrettigheder og stræber altid efter at være i overensstemmelse med de Ti Principper i UN Global Compact.

Henvisninger

Der henvises til oplysningskrav IRO-1 for nærmere beskrivelse af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder relateret til egen arbejdsstyrke. Politikker for håndtering af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder for egen arbejdsstyrke gennemgås på næste side.

For mere om Jeudans generelle tilgang til samarbejde med medarbejdere henvises der til oplysningskrav SBM-2.

Jeudan har ikke udarbejdet en politik for due diligence, men har en due diligence-proces, der består af seks trin. Den kan der læses mere om i afsnittet "Vurdering af 3) Overholdelse af minimumsgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder" under EU-taksonomien, hvor det beskrives, hvordan Jeudans politikker relateret til egen arbejdsstyrke er i overensstemmelse med internationalt anerkendte instrumenter, herunder FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder.

I afsnittet "Vurdering af 3) Overholdelse af minimumsgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder" under EU-taksonomien kan der læses mere om Jeudans tiltag for at afhjælpe påvirkninger på menneskerettigheder, herunder processer og mekanismer til overvågning af overholdelse af FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder, ILO's erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdet og OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder.

Arbejds miljø, mangfoldighed og lige muligheder

Jeudan har en arbejdsmiljøpolitik for forebyggelse af arbejdsulykker. Derudover er der specifikke politikker for at fremme lige muligheder, mangfoldighed og inklusion og at bekæmpe forskelsbehandling som f.eks. chikane. Dette understøttes bl.a. af politikker for mangfoldighed, adfærd og livsfaser.

Mangfoldighedspolitikken omfatter følgende grunde til forskelsbehandling: køn, alder, uddannelse, etnisk oprindelse og religion. Politikken understøtter forebyggelse af forskelsbehandling, men indeholder ikke specifikke procedurer. Adfærdspolitikken understøtter forebyggelse og afbødning af forskelsbehandling og rummer specifikke procedurer for håndtering i tilfælde af forskelsbehandling. Livsfasepolitikken fremmer mangfoldighed og inklusion via særlige tilbud og procedurer rettet mod medarbejdere i senkarrieren.

Ift. inklusion eller positiv særbehandling af personer fra særligt udsatte grupper er Jeudan ikke underlagt specifikke politiske forpligtelser vedr. sin egen arbejdsstyrke.

Ift. menneskehandel, tvangsarbejde og børnearbejde har Jeudan ingen politikker, der udtrykkeligt omhandler emnerne ift. egen arbejdsstyrke, da risikoen relateret til disse emner er meget begrænset i Jeudans forretningsaktiviteter.

POLITIKKER FOR HÅNDTERING AF VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER FOR EGEN ARBEJDSSTYRKE

Mangfoldighedspolitik

<p>Væsentlig negativ påvirkning: Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte</p>	Centralt indhold	Diversitet og mangfoldighed blandt medarbejderne er et vigtigt mål for Jeudan. Mangfoldighed bidrager til nytænkning og forretningsudvikling, samtidig med at rummelighed og tolerance styrkes, hvilket bidrager positivt til et godt arbejdsmiljø og modvirker diskrimination. Jeudan arbejder med mangfoldighed og diversitet på flere parametre bl.a. ift. ligestilling, alder, køn og unge under uddannelse.
	Mål	Retningslinjer for at sikre mangfoldighed og undgå diskrimination
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom
	Tredjepartsstandarder	Dansk Industris Diversitetsløfte, som Jeudan tilskrev sig i 2023
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside

Arbejdsmiljøpolitik

<p>Væsentlig risiko: Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø</p>	Centralt indhold	Det er vigtigt for Jeudan at udvikle og fastholde et solidt fysisk og psykisk arbejdsmiljø, hvor der er fokus på, og bevidsthed om, trivsel, sikkerhed og sundhed. Derfor arbejdes der kontinuerligt med arbejdsmiljø, bl.a. gennem en stærk feedbackkultur, faglige og sociale arrangementer, fleksibilitet og fokus på at være en sund og sikker arbejdsplads. Forebyggelse af arbejdsulykker sker bl.a. gennem instruktion, uddannelse, hjælpemidler og værnemidler. Indsatserne spænder over flere forskellige tiltag, og ansvaret er delt mellem topledelsen, den enkelte leder og medarbejder imellem, HR og arbejdsmiljøorganisationen.
	Mål	Udvikle og fastholde et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø med fokus på trivsel, sikkerhed og sundhed
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom
	Tredjepartsstandarder	Ingen
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside

Personalehåndbog

Væsentlig negativ påvirkning:

Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte

Væsentlig positiv påvirkning:

Uddannelse og kompetenceudvikling
– Jeudan Akademiet

Centralt indhold og mål

Jeudan har to personalehåndbøger med mange overlappende emner. De funktionæransatte tilgår personalehåndbogen via Jeudans Intranet, mens de overenskomstansatte – som sjældent eller aldrig arbejder ved en computer, og derfor i højere grad bruger deres smartphones – tilgår personalehåndbogen via appen JeudanNet. Begge versioner af personalehåndbogen beskriver de rammer og muligheder, der gælder i ansættelsesforholdet og indeholder en række forskellige politikker og procedurer.

Adfærdspolitik

Jeudan vil være en arbejdsplads med gensidig respekt og ligebehandling, og der tolereres ingen form for mobning, chikane, diskrimination eller trusler fra hverken medarbejdere eller kunder. I politikken fremgår en definition af denne type adfærd samt procedurerne for håndtering, hvis medarbejdere skulle opleve eller overvære det. Alle i Jeudan har et ansvar for at sikre et godt arbejdsmiljø.

Mål: Sikre gensidig respekt og ligeværd og forebygge enhver adfærd, der strider mod ligebehandling.

Barselspolitik

Politikken beskriver retningslinjer, procedurer og muligheder ved fravær ifm. graviditet, fødsel, forældreorlov og adoption. Den gælder både for medarbejdere, der søger orlov som mor, far, medmor/medfar og adoptant.

Mål: Skabe tydelige retningslinjer og muligheder for alle medarbejdere for fravær ifm. graviditet, fødsel, forældreorlov og adoption.

Livsfasepolitik

Jeudan vil være en attraktiv og rummelighed arbejdsplads – i alle medarbejdernes livsfaser. Dette understøttes af livsfasepolitikken og øvrige initiativer. I politikken beskrives bl.a. muligheden for fleksible arbejdsvilkår, særligt i relation til seniorer, og i Jeudans seniorordning tilbydes et senkarriereforløb med mulighed for mere fleksible arbejdsvilkår, løbende dialog, særlige senior(fri)dage mv.

Mål: Sikre en åben og positiv dialog mellem medarbejder og leder ift. de forskellige livsfaser og deraf følgende forskellige behov og forventninger, som medarbejderen gennemgår.

Uddannelse og kompetenceudvikling

Medarbejderudvikling er et væsentligt element i personalehåndbogen, som indeholder beskrivelser af rammer og muligheder for medarbejderne. Det gælder bl.a. feedbacksamtaler, onboardingforløb og kompetenceudvikling gennem Jeudan Akademi, herunder leder-, håndværker- og talentprogrammer.

Mål: Sikre gode faglige og personlige udviklingsmuligheder for alle, og understøtte at Jeudan er en attraktiv, ambitiøs og udviklende arbejdsplads.

Overvågningsproces

Løbende og minimum årligt

Anvendelsesområde

Danmark, alle medarbejdere

Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse

ExCom

Tredjepartsstandarder

Ingen

Tilgængelighed for interessenter

Personalehåndbogen er tilgængelig for alle medarbejdere i egen arbejdsstyrke via enten Jeudans Intranet eller JeudanNet.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV S1-2 PROCESSER FOR DIALOG MED EGEN ARBEJDSSTYRKE OG ARBEJDSTAGERREPRÆSENTANTER OM INDVIRKNINGER

Jeudan har processer for samarbejde og dialog med arbejdstagerrepræsentanter i egen arbejdsstyrke om faktiske og potentielle påvirkninger for egen arbejdsstyrke.

Det gør sig gældende gennem Jeudans samarbejdsudvalg og arbejdsmiljøudvalg. Der eksisterer separate samarbejdsudvalg og arbejdsmiljøudvalg i Jeudan A/S og i datterselskabet Jeudan Projekt & Service (JPS). Hvert udvalg består af valgte medarbejderrepræsentanter, udpegede ledelsesrepræsentanter og en formand, som for JPS er den administrerende direktør for JPS, og i Jeudan A/S er HR-chefen. Formanden har det operationelle ansvar for at sikre, at engagementet/møderne finder sted, og alle medarbejderrepræsentanter har deltaget i uddannelse, der giver dem færdigheder til at deltage aktivt i møderne.

Hvert udvalg afholder kvartalsvise møder, hvor alle repræsentanter og formanden mødes.

Til møderne drøftes og informeres om forhold af betydning for egen arbejdsstyrke, herunder arbejdsmiljø, arbejdsforhold, samarbejde, trivsel, udvalgte personalepolitikker mv. Medarbejderrepræsentanternes perspektiver bidrager til at kvalificere, nuancere og understøtte ledelsens beslutninger og aktiviteter på de områder, der har faktiske eller potentielle påvirkninger for arbejdsstyrken. I 2024 har møderne bl.a. medført tilbud om førstehjælpskurser, ergonomitjek for funktionæransatte og indkøb af forskellige værnemidler, der understøtter sundhed og sikkerhed.

Jeudan ønsker at få input fra medarbejdere, der står i særligt sårbare situationer eller er underrepræsenterede. Særligt har der været fokus på at løfte andelen af kvinder blandt Jeudans håndværkere, og i den proces blev der i 2023 nedsat en strategigruppe. Gruppen består bl.a. af kvindelige medarbejdere fra Jeudans håndværksfag, og der arbejdes løbende med konkrete indsatser ift. at sikre gode og attraktive arbejdsforhold.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV S1-3 PROCESSER TIL AFHJÆLPNING AF NEGATIVE INDVIRKNINGER OG KANALER, HVORIGENNEM EGEN ARBEJDSSTYRKE KAN GIVE UDTRYK FOR BETÆNKELIGHEDER

I forbindelse med dobbeltvæsentlighedsanalysen har Jeudan identificeret en faktisk negativ påvirkning som følge af manglende ligelig kønsfordeling blandt de overenskomstansatte. Denne skævvridning i kønssammensætningen ses dog også udenfor Jeudan, da der generelt set er flere mænd end kvinder blandt de overenskomstansatte i håndværks- og byggebranchen.

Jeudan har indført processer og tiltag til afhjælpning af væsentlige negative påvirkninger på personer i egen arbejdsstyrke. Disse politikker og tiltag kan der læses mere om i oplysningskrav S1-1 og S1-4.

Interne kanaler

Der er også indført processer for, og kanaler til, at medarbejderne kan give udtryk for bekymringer eller behov i forbindelse med negative påvirkninger. Medarbejderne kan altid fortroligt henvende sig til leder, HR eller deres medarbejderrepræsentant ved bekymringer, personale spørgsmål eller ved øvrige behov. Det er også muligt at kontakte medarbejderrepræsentanterne anonymt via en mail-postkasse.

Alle sager behandles fortroligt og med diskretion ud fra sagens karakter. Leder og HR har pligt til at følge op og håndtere henvendelser med inddragelse af eventuelle nødvendige parter. Henvendelser via medarbejderrepræsentanterne håndteres i samarbejde med HR og/eller leder med eventuel opfølgning på det næstkommende møde i samarbejds- og/eller arbejdsmiljøudvalget afhængig af sagens omfang og karakter.

Whistleblowerordning

Er der bekymringer om mere alvorlige forhold, som f.eks. krænkende adfærd eller overtrædelse af menneskerettighederne, har de ansatte mulighed for at bruge Jeudans whistleblowerordning. Bekymringer kan sendes anonymt, direkte til formanden for Revisions- og risikoudvalget, hvilket beskytter medarbejderne mod repressalier, som beskrevet i oplysningskrav G1-1.

Disse processer og klagemekanismer er beskrevet i Jeudans personalehåndbog, som er tilgængelig for alle medarbejdere, og som alle medarbejdere bliver introduceret til ved ansættelse.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV S1-4

IVÆRKSÆTTELSE AF TILTAG VEDRØRENDE VÆSENTLIGE INDVIRKNINGER PÅ EGEN ARBEJDSSTYRKE OG TILGANGE TIL AT HÅNDTERE VÆSENTLIGE RISICI OG FORFØLGE VÆSENTLIGE MULIGHEDER I FORBINDELSE MED EGEN ARBEJDSSTYRKE OG EFFEKTIVITETEN AF DISSE TILTAG

Væsentlig negativ påvirkning: Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte

I forbindelse med dobbeltvæsentlighedsanalysen har Jeudan identificeret Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte som en faktisk væsentlig negativ påvirkning for egen arbejdsstyrke.

Der er igangsat tiltag for at forebygge, afbøde og tilvejebringe/muliggøre afhjælpning af denne væsentlige negative påvirkning, og Jeudan har sat en målsætning om at løfte andelen af kvinder blandt håndværkerne. Indsatsen dækker bl.a. igangsættelsen af nye initiativer, der kan tiltrække flere kvinder til Jeudans håndværksstillinger, sikre gode arbejdsforhold og markedsføre disse initiativer sammen med relevante uddannelsesinstitutioner, foreninger mv. Jeudan har bl.a. iværksat følgende tiltag:

- I 2023 startede den strategiske arbejdsgruppe: Tiltrækning af håndværkere. Gruppen er sammensat af håndværkere fra forskellige faggrupper med forskellige erfaringsgrundlag og køn. Der har været særligt fokus på den positive fortælling om Jeudan, branding af håndværksfagene og virksomheden samt at gøre både håndværksbranchen og Jeudan mere attraktiv for kvinder. Flere af gruppens foreslåede initiativer er blevet iværksat i 2024, hvilket bl.a. gælder forholdene i skurvognene, hvor der er etableret omklædning adskilt fra fællesarealet. Arbejdsgruppen har været etableret med virkning i 2023 og 2024, hvorefter den afsluttes og overgår til drift.
- I forlængelse af Jeudans seneste arbejdspladsvurdering (APV) fra 2022 blev der igangsat en kampagne med fokus på at styrke samarbejdet og den gode tone blandt medarbejderne, herunder på byggepladserne. Dette udmøntede sig blandt andet i flyers, plakater mv. i skurvognene på Jeudans byggepladser. Dette bidrager til at styrke arbejdsforholdene for både mænd og kvinder. Dette fokuspunkt arbejdes der med frem mod næste APV i 2025.
- I 2024 er Jeudan begyndt at tage bygningsnedkerlærlinge i lære, hvilket ikke tidligere har været muligt. Det er opfattet, at der er flere kvinder på denne uddannelse sammenlignet med de øvrige håndværksuddannelser indenfor

byggebranchen, hvilket forventes at bidrage til en mere ligelig kønsfordeling blandt de overenskomstansatte i Jeudan.

- I 2021 startede Jeudan et samarbejde med foreningen Boss Ladies, der, med en ambitiøs og målrettet indsats, arbejder for at tiltrække og fastholde kvindeligt talent i de brancher, hvor de typisk er sværest at tiltrække. Samarbejdet fortsætter, og Jeudan arbejder derfor – i samarbejde med uddannelsesinstitutioner, arbejdsgivere, kommuner og fagforeninger – løbende på at få flere kvinder ind på erhvervsskoler og ind i nye brancher. Boss Ladies besøger bl.a. erhvervsskoler og uddannelsesinstitutioner og fortæller om deres erfaringer fra byggebranchen. I 2024 var to kvinder fra Jeudans håndværksfag aktivt involveret i Boss Ladies-ambassadørkorpset.
- I 2023 valgte Jeudan at tilskrive sig Dansk Industris (DI) Diversitetsløfte. Diversitetsløftet beskriver 16 principper, der tjener som inspiration, vejledning og hjælp til at fremme diversitet, inklusion og ligestilling. Som en del af Diversitetsløftet ønsker Jeudan at bidrage til, at der på tværs af dansk erhvervsliv arbejdes målrettet for at styrke diversitet, inklusion og ligestilling.
- I efteråret 2024 deltog Jeudans ledere på et internt kursus med fokus på rekruttering, herunder træning i håndtering af bias (bl.a. kønsbias).

Det er forventningen, at disse tiltag vil bidrage til at tiltrække og fastholde flere kvinder i håndværksfagene i Jeudan, både under og efter endt uddannelse. Effektiviteten af de forskellige tiltag bliver vurderet årligt, ud fra en opgørelse over antallet af hhv. mænd og kvinder blandt Jeudans håndværkere. Omfanget af tiltag er begrænset til Jeudans egne medarbejdere, herunder Jeudans egne aktiviteter.

Arbejdsgruppen Tiltrækning af håndværkere har afholdt flere møder i løbet af 2023 og 2024. Gruppens forslag er blevet behandlet af ExCom, som også løbende har vurderet, hvilke indsatser, der skulle iværksættes. Derudover arbejder HR kontinuerligt med at identificere mulige tiltag ud fra bl.a. observerede forhold, ønsker og behov internt i organisationen samt trends og

tendenser i samfundet. Dette udmøntes i konkrete forslag til indsatser, som ligeledes behandles af ExCom.

Jeudan er opmærksom på at sikre, at dens egen praksis i relation til manglende ligelig kønsfordeling blandt overenskomstansatte ikke bidrager til væsentlige negative påvirkninger på egen arbejdsstyrke. Det gælder bl.a. ved rekruttering af nye medarbejdere, hvor der er fokus på at ansætte efter kompetencer og ikke køn, for derigennem at sikre lige behandling af mænd og kvinder. Dette fokus understøttes ligeledes gennem træning i rekrutteringskompetencer blandt Jeudans ledere.

Væsentlig positiv påvirkning: Uddannelse og kompetenceudvikling – Jeudan Akademiet

Jeudan har identificeret Uddannelse og kompetenceudvikling – Jeudan Akademiet som en faktisk væsentlig positiv påvirkning for egen arbejdsstyrke. Jeudan Akademiet er fundamentet for udvikling og uddannelse i Jeudan, og der er truffet følgende tiltag for at muliggøre denne påvirkning:

- Akademiet understøtter det strategiske arbejde og skal bidrage til at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de ønskede kompetencer. Akademiet danner rammerne for en ambitiøs kultur, hvor medarbejdere på tværs af alle faggrupper og niveauer trygt kan udtrykke ønsker om udvikling. I Jeudan Akademiet arbejdes der med fire spor: talentprogram, lederprogram, håndværkerprogram og serviceprogram.
- I efteråret 2024 blev talent- og serviceprogrammerne færdigudviklet og iværksat, lederprogrammet bliver iværksat primo 2025, og håndværkerprogrammet forventes implementeret i 2025. Efter implementering forventes alle programmer at forløbe som en fast tilbagevendende del af Jeudans kompetenceudviklingsaktiviteter.
- Talentprogrammet skal bidrage til, at Jeudan altid har de nødvendige kompetencer og ressourcer til at agere konkurrencedygtigt. For de medarbejdere, der af nærmeste leder indstilles som et talent, udarbejdes der et specifikt udviklingsprogram og -forløb, der kan strække sig over nogle år.
- Jeudans lederuddannelse, Albertiprogrammet, er specifikt tilpasset Jeudans ledere og giver et stærkt afsæt i forhold til bl.a. Jeudans kultur, adfærd overfor kunder og Koncernens forventninger til lederne. I 2023 og 2024 er der også arbejdet med uddannelse af Jeudans uformelle ledere, hvor formændene på byggepladserne har gennemgået et kursusforløb med certificering.
- Serviceprogrammet har til formål at videreudvikle kunde-vendte medarbejders kompetencer med fokus på at kunne imødekomme kundernes behov i endnu højere grad. Dette sker bl.a. på workshops, observationer og 1:1-samtaler med nærmeste leder, hvor der er fokus på de scenarier, medarbejderne møder i hverdagen.
- Udover de fire spor i Jeudan Akademiet er der etableret ERFA-grupper blandt lederne samt et internt unge-netværk, Jeudan UNG. Jeudan UNG er i første omgang et toårigt pilot-projekt igangsat i 2024 for færdiguddannede funktionær-ansatte. Her bliver unge Jeudan-medarbejdere t.o.m. 32 år inviteret til en række årlige interne netværksmøder. Jeudan UNG skal bidrage til onboarding af unge medarbejdere ved at understøtte faglig og personlig udvikling, hvor deltagerne har mulighed for at blive inspireret og sparre med hinanden på tværs af fagområder.

Udover Jeudan Akademiet understøttes medarbejdernes kompetenceudvikling også gennem et struktureret onboarding-forløb og en intern Jeudanskole for både funktionæransatte og overenskomstansatte samt feedbacksamtaler med nærmeste leder. Der afholdes fast fire årlige feedbacksamtaler med funktionæransatte, mens der tilbydes en årlig samtale med alle overenskomstansatte, hvilket er unikt inden for byggebranchen. Til samtalerne sættes der fokus på medarbejderens udviklingsønsker og behov, trivsel mv.

Alle Jeudans kompetenceudviklingsaktiviteter forventes at bidrage til fastholdelse af medarbejderne ved at skabe en tæt tilknytning til Jeudan og give forskellige muligheder for at udvikle og dygtiggøre sig i Jeudan.

Jeudan har afsat ressourcer i form af arbejdstid fra medarbejdere, ledere og ExCom til håndtering af påvirkningen. Herudover afholdes der årligt omkostninger til uddannelsesaktiviteter i Jeudan Akademiet samt øvrige kursusaktiviteter. Effektiviteten af disse tiltag spores og vurderes ikke. Omfanget af disse tiltag er begrænset til Jeudans egne medarbejdere, herunder Jeudans egne aktiviteter.

Væsentlig risiko: Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø

Der er identificeret en væsentlig risiko for egen arbejdsstyrke i Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø. Jeudan har truffet følgende tiltag for at afbøde denne væsentlige risiko som følge af Jeudans påvirkninger på og afhængighed af dens egen arbejdsstyrke:

- Arbejdsmiljøorganisationen (AMO) arbejder løbende med at forebygge arbejdsulykker. Skulle der ske en ulykke, foretages der analyse og opfølgning for at lære af situationen, ud fra målsætningen om at det ikke skal ske igen.
- I AMO arbejdes der samtidig med forskellige indsatser. I 2024 har der været særlig fokus på den gode vane og den gode tone, hvilket forventes at styrke et sundt og sikkert arbejdsmiljø, samarbejdet og fællesskabet. Der arbejdes løbende over året samt til udvalgmøder fire gange årligt. I 2025 evalueres indsatserne, og det vurderes, om der skal arbejdes med andre fokusområder.
- For at styrke det sunde og sikre arbejdsmiljø er der i 2024 bl.a. iværksat en sikkerhedskampagne med fokus på brug af værnemidler rettet mod Jeudans medarbejdere på byggepladserne. Kampagnen forventes at bidrage til øget brug af værnemidler og derigennem forebyggelse af ulykker. Derudover har der været tilbud om ergonomivejledning for funktionæransatte, og for de overenskomstansatte er processen for håndtering af asbest blevet udvidet og konkretiseret i en fast procedure, som videreudvikles i 2025.
- I 2024 er der indført 7/10-tavlemøder på de større byggepladser, som en fast del af arbejdsgangen. Her samles alle medarbejdere på pladsen, hver morgen kl. 7.00 i 10 minutter, og drøfter bemanding, særlige arbejdsmiljømæssige

opmærksomhedspunkter m.m. På den måde sættes der øget fokus på et sikkert arbejdsmiljø med forventningen om bl.a. at forebygge ulykker. Arbejdsulykker kan både have alvorlige konsekvenser for de implicerede og deres kollegaer, hvorfor Jeudan altid vil arbejde mod helt at undgå nogen former for ulykker.

- For at fremme et sikkert arbejdsmiljø og skabe tryghed blev der i efteråret 2024 afholdt førstehjælpskurser for en række medarbejdere på tværs af Jeudans byggepladser og kontorer. Forventningen er, at der igen i 2025 tilbydes kurser i førstehjælp.
- Der arbejdes løbende med relevant videreuddannelse, som kan bidrage til et sundt og sikkert arbejdsmiljø blandt de enkelte medarbejdergrupper.

Jeudan har ikke fastsat et målbart, resultatorienteret og tidsbundet mål for risikoen. Jeudan sporer dog alligevel effektiviteten af tiltagene ved løbende at følge op på antallet af arbejdsulykker i arbejdsmiljøorganisationen. Dette sker minimum en gang i kvartalet og i en årlig opgørelse over antallet af ulykker med fravær samt ulykkesfrekvensen, som kan bruges til benchmarking med branchen. Der arbejdes ud fra et fastsat ambitionsniveau om at have en nul-ulykkes kultur og generelt være bedre end branchen.

Omfanget af disse tiltag er begrænset til Jeudans egne medarbejdere, herunder Jeudans egne aktiviteter. Alle beskrevne tiltag foregår i Danmark.

Væsentlig mulighed:

I Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse er der ikke identificeret væsentlige muligheder relateret til egen arbejdsstyrke.

SeeZ. Cph

Fra studerende til butiksansvarlig

I 2024 fik en gruppe studerende fra Jesper Buchs Iværksætterakademi på Niels Brock mulighed for at åbne deres helt egen butik. Jeudan stillede butikslokaler til rådighed i Løngangstræde, mens de studerende stod for koncept, drift og markedsføring.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-5

MÅL VEDRØRENDE HÅNDTERING AF VÆSENTLIGE NEGATIVE INDVIRKNINGER, FREMME AF POSITIVE INDVIRKNINGER OG HÅNDTERING AF VÆSENTLIGE RISICI OG MULIGHEDER

Væsentlig positiv påvirkning: Uddannelse og kompetenceudvikling – Jeudan Akademiet

Jeudan har ikke fastsat et målbart, resultatorienteret og tidsbundet mål for påvirkningen Uddannelse og kompetenceudvikling. Jeudan sporer dog alligevel effektiviteten af tiltag ift. kompetenceudvikling. Det sker bl.a. via engagementsmålinger, som medarbejderne besvarer to gange årligt, hvori der indgår spørgsmål relateret til medarbejderudvikling. På baggrund af målingen udarbejder den enkelte afdeling sine egne handlingsplaner samt tværgående indsats på de områder, hvor det vurderes nødvendigt. Derudover følges der løbende op med kompetenceudviklings tiltag for den enkelte medarbejder gennem 1:1- og feedbacksamtaler med nærmeste leder. Dette gøres ud fra Jeudans ambition om at være en moderne, attraktiv og konkurrencedygtig arbejdsplads, der kan fastholde og udvikle dygtige medarbejdere og ledere samt tiltrække nye.

Væsentlig negativ påvirkning: Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte

Jeudan har identificeret Manglende ligelig kønsfordeling hos overenskomstansatte som en faktisk væsentlig negativ påvirkning. Der blev i 2020 fastsat et mål om at løfte andelen af kvinder blandt håndværkerne – med en ambition om at være 1%-point bedre end branchen. Målet understøtter de værdier og retningslinjer, der også er udtrykt i Jeudans mangfoldighedspolitik, hvor der bl.a. fokuseres på kønsdiversitet.

Målets omfang dækker Jeudans egne medarbejdere og aktiviteter og gælder til ultimo 2025. Der evalueres årligt, hvor fremgangen måles ud fra året før samt benchmarking med branchen. Det kan dog være svært at finde en retvisende og sammenlignelig statistik af branchen, da der ikke er mange, der laver en isoleret opgørelse. Baseline har været en undersøgelse fra 2021 fra Dansk Industri (DI) og Danmarks Statistik. Her anvendes en referenceværdi på 4 %, som angiver andelen af kvinder på de otte største håndværksuddannelser i bygge og anlæg.

Målsætningen om at være 1 %-point bedre end branchen er således indfriet for 2024, hvilket giver en indikation om, at målsætningen også kan nås i 2025. Kønsfordelingen blandt Jeudans håndværkere udregnes ud fra et gennemsnit over hele rapporteringsperioden, opdelt i mænd og kvinder i Jeudans håndværksfag, inklusive lærlinge.

Årstal	Andel
2024	6,2 %
Mål 2025	4,0 %

Målet er fastsat af ExCom ud fra en vurdering af interne forhold, sammenligning med lignende virksomheder og samfundsforhold, herunder andelen af kvinder på håndværksuddannelser inden for bygge og anlæg. De seneste år har DI haft fokus på at tiltrække flere kvinder til håndværksfagene, og de beretter, at der ikke er observeret nogen væsentlig udvikling i andelen af kvinder beskæftiget i håndværksfagene inden for bygge og anlæg i de seneste år. Med afsæt i det har Jeudan fastsat et mål om at være bedre end branchen.

Jeudan har ikke engageret sig direkte med egen arbejdsstyrke eller medarbejderrepræsentanter i fastsættelsen af målet, sporing af resultaterne eller identifikationen af eventuelle erfaringer eller forbedringer som følge af resultaterne.

Væsentlig risiko: Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø

Som det fremgår af oplysningskrav S1-4, har Jeudan ikke fastsat et målbart, resultatorienteret og tidsbundet mål for risikoen Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø.

Boss Ladies - et samarbejde, der gør en forskel

Siden 2021 har Jeudan samarbejdet med Boss Ladies. Her deltager to af Jeudans håndværkere aktivt i ambassadørkorpset og er rollemodeller for bl.a. unge kvinder, der gerne vil have en karriere i byggeanlægsbranchen.



Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-6 KARAKTERISTIKA FOR VIRKSOMHEDENS ANSATTE

Til at beskrive de vigtigste karakteristika for medarbejdere i egen arbejdsstyrke har Jeudan valgt at rapportere indikatoren samlet for hele Koncernen samt en underopdeling i funktionæransatte og overenskomstansatte. Gruppen af overenskomstansatte består af medarbejdere i de serviceprægede fag og i håndværksfagene, mens gruppen af funktionæransatte dækker kontoransatte i Jeudans domicil. Denne opdeling er lavet, fordi tilgang, påvirkninger, risici, muligheder og tiltag på nogle indikatorer er forskellige mellem de to grupperinger.

Jeudan anvender ikke yderligere indikatorer til at måle og evaluere væsentlige påvirkninger, risici og muligheder for egen arbejdsstyrke.

Alle medarbejdere er ansat i Danmark.

Bagom tallene – kontekstuelle oplysninger

For at få en forståelse for niveauet for personaleomsætningen sammenligner Jeudan med statistik fra Dansk Arbejdsgiverforening (DA) fra 2023, da det er de senest opgjorte tal. På DA-området lå personaleomsætningen på tværs af alle brancher på 31,3 % for alle, 23,7 % for funktionæransatte og 36,4 % for arbejdere. Jeudans personaleomsætning i 2024 ligger dermed væsentlig lavere end DA-området i 2023, hvilket indikerer, at Jeudan er lykkedes med at fastholde sine medarbejdere.

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER KØN

Køn	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke rapporteret	I alt
Funktionæransatte (antal personer)	160	146	-	0	306
Overenskomstansatte (antal personer)	38	359	-	0	397
Ansatte i alt (antal personer)	198	505	-	0	703

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER LAND

Land	Ansatte i alt (antal personer)
Danmark	703

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER KONTRAKTTYPE OG KØN

ALLE ANSATTE 2024					
	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte (antal personer)*	170	451	-	0	621
Midlertidigt ansatte (antal personer)*	28	54	-	0	82
Ansatte i alt (antal personer)	198	505	-	0	703
Ansatte med ikke-garanterede timer (antal personer)**	1	3	-	0	4

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER OVERENSKOMST

FUNKTIONÆRANSATTE 2024					
	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte (antal personer)*	139	131	-	0	270
Midlertidigt ansatte (antal personer)*	21	15	-	0	36
Ansatte i alt (antal personer)	160	146	-	0	306
Ansatte med ikke-garanterede timer (antal personer)**	0	0	-	0	0

OVERENSKOMSTANSATTE 2024					
	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte (antal personer)*	31	320	-	0	351
Midlertidigt ansatte (antal personer)*	7	39	-	0	46
Ansatte i alt (antal personer)	38	359	-	0	397
Ansatte med ikke-garanterede timer (antal personer)**	1	3	-	0	4

PERSONALEOMSÆTNING

	Funktionæransatte	Overenskomstansatte	Alle ansatte
Antal fratrådte i perioden	67	71	138
Personaleomsætning	21,9 %	17,9 %	19,6 %

*Summen af fastansatte og midlertidigt ansatte svarer til antal ansatte i alt.

**Ansatte med ikke-garanterede timer kan både være fastansatte og midlertidigt ansatte, og tallet indgår derfor ikke i totalen.

ANVENDT METODE

Skøn:

I Danmark er det ikke muligt at lade sig registrere som havende et tredje, neutralt køn, og "Andet" fremgår derfor med "-" i rapporteringen.

Ansatte i alt er summen af fastansatte og midlertidigt ansatte.

Fastansatte defineres som ansatte uden en på forhånd fastlagt fratrædelsesdato. Medarbejdere i et opsagt ansættelsesforhold, grundet egen eller virksomhedens opsigelse, betragtes som fastansatte.

Midlertidigt ansatte kategoriseres som ansatte med en på forhånd fastlagt fratrædelsesdato i deres kontrakt, hvilket fremgår af HR-systemet. Derudover betragtes studentermedhjælpere, elever og lærlinge, som midlertidigt ansatte, da de fratræder deres stilling ved afslutning af deres uddannelse.

Ansatte med ikke-garanterede timer defineres som ansatte uden garanti for et minimum eller et fast antal arbejdstimer, hvilket fremgår af HR-systemet, hvor årsværket er angivet til 0. Jeudan ansætter som udgangspunkt kun i meget begrænset omfang ansatte uden garanterede timer.

Datagrundlag (opdeling i køn og land):

Data indhentes fra HR-systemet, hvor al data relateret til Jeudans medarbejdere i egen arbejdsstyrke registreres af HR. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at data er registreret korrekt i systemet. Hvis den samme ansatte varetager to forskellige deltidsstillinger i Jeudan, er der risiko for at denne medtages flere gange i opgørelsen. Det er meget få tilfælde, hvor samme ansatte har flere deltidsansættelser, og det er derfor vurderet uvæsentligt.

Oplysningerne er beregnet ud fra det faktiske antal registrerede medarbejdere i HR-systemet. I data indgår alle medarbejdere, inklusive ansatte, der er fraværende som følge af fritstilling, sygdom eller orlov. Studentermedhjælper indgår i beregningerne, men praktikanter gør ikke. I rapporteringen afrundes antal medarbejdere til hele. I de øvrige beregninger, hvori antal medarbejdere indgår, tages der udgangspunkt i det rapporterede tal.

Beregningsmetode (opdeling i køn og land):

Antallet af medarbejdere beregnes som et gennemsnit i hele rapporteringsperioden ud fra antal medarbejdere fordelt på køn den første og sidste dag i perioden.

Beregning (opdeling i køn og land):

Antal ansatte fordelt på køn = (Antal ansatte af det enkelte køn 1. januar 2024 + Antal ansatte af det enkelte køn 31. december 2024) / 2.

Der henvises til Note 5. Personaleomkostninger i koncernregnskabet for gennemsnitligt antal beskæftigede.

Datagrundlag (opdeling i kontrakttype og køn):

Data indhentes fra HR-systemet, hvor det fremgår, hvorvidt de ansatte har en fastlagt fratrædelsesdato.

Beregningsmetode (opdeling i kontrakttype og køn):

Beregning af antal ansatte fordelt på køn og ansættelsestype (fastansatte, midlertidigt ansatte og ansatte uden garanterede timer) beregnes med udgangspunkt i samme metode som beregning af antal ansatte, som fremgår ovenfor.

Beregning (opdeling i kontrakttype og køn):

Antal ansatte fordelt på køn og ansættelsestype = (Antal ansatte af det specificerede parameter (køn og ansættelsestype) 1. januar 2024 + Antal ansatte af det specificerede parameter (køn og ansættelsestype) 31. december 2024) / 2.

Datagrundlag (personaleomsætning):

Data indhentes fra HR-systemet, hvor en eventuel fratrædelsesdato fremgår for den enkelte ansatte.

I antallet af fratrådte i rapporteringsperioden indgår alle ansatte, der, frivilligt eller ufrivilligt, er fratrådt i rapporteringsperioden inklusive fratrædelser i forbindelse med pension og udløb af tidsbegrænset ansættelse, herunder studentermedhjælper, elever og lærlinge. Ansatte, der fratræder deres stilling for at skifte til en anden stilling i Koncernen tælles ikke med. En ansat betragtes som fratrådt den sidste dag i opsigelsesperioden.

Beregningsmetode (personaleomsætning):

Antal fratrådte i perioden opgøres som et faktisk tal på baggrund af data fra HR-systemet.

Personaleomsætningen beregnes på baggrund af antal fratrådte i perioden målt i procent af gennemsnittet af antal ansatte i perioden.

Beregning (personaleomsætning):

Personaleomsætning i procent = Antal fratrådte i perioden / Gennemsnitligt antal ansatte i perioden x 100.

Noget stort i gære i det historiske Bredgade

Bag de store buede vinduer i Bredgade 33 har ejendommen fra 1794 i 2024 gennemgået en omfattende renovering fra kælder til kvist.



Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-7

KARAKTERISTIKA FOR IKKE-ANSATTE I VIRKSOMHEDENS EGEN ARBEJDSSTYRKE

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangbestemmelser i tillæg C i ESRS 1. Derfor rapporteres der ikke på oplysningskrav S1-7 i 2024.

Julegaveønske

Tak fordi du er med til at opfylde et personligt julegaveønske og gøre julen til en særlig tid for anbragte børn og unge

Navn: SAMUEL

Alder: 12

Ønske:

BR - BIOX FRUIT BAMSE



58

Et ikke helt almindeligt juletræ

I samarbejde med Real Care og Børnehjælpsdagen hjalp Jeudan i 2024 for tredje år i træk med at opfylde personlige juleønsker fra børn og unge rundt på landets mange døgninstitutioner. Ønsketræet er blot ét socialt initiativ ud af mange, som Jeudan bidrager til som partnervirksomhed i Real Care.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-8 KOLLEKTIVE FORHANDLINGER OG SOCIAL DIALOG

For ansatte, der ikke er omfattet af en kollektiv overenskomst, fastsættes arbejds- og ansættelsesvilkår på grundlag af funktionærloven.

Der er ikke lavet en aftale med arbejdstagerrepræsentanterne om repræsentation ved et europæisk samarbejdsudvalg, samarbejdsudvalg for Societas Europaea eller samarbejdsudvalg for Societas Cooperativa Europaea.

KOLLEKTIV OVERENSKOMSTDÆKNING OG SOCIAL DIALOG

Dæknings­sats	Kollektive overenskomsters dækning, procentdel ansatte *	Arbejdsmarkedsdialog, repræsentation på arbejdspladsen, procentdel ansatte
0-19 %	N/A	N/A
20-39 %	N/A	N/A
40-59 %	Danmark	N/A
60-79 %	N/A	N/A
80-100 %	N/A	Danmark

* Jeudan har ingen ansatte uden for Danmark (EØS).

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

Data er indhentet fra HR-systemet. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at ansættelsestypen er registreret korrekt i HR-systemet.

Til udregning af overenskomstdækning tages udgangspunkt i de ansattes registrerede ansættelsestype i HR-systemet, som markerer, hvorvidt de er dækket af en kollektiv overenskomst. I udregningen af repræsentation på arbejdspladsen inkluderes andelen af ansatte, der er dækket af arbejdstagerrepræsentanter i Jeudans Samarbejdsudvalg (SU). Hvorvidt de ansatte er repræsenteret i SU afhænger af deres ansættelsestype og afdeling. F.eks. er alle funktionæransatte repræsenteret i SU, mens repræsentationen for overenskomstansatte afhænger af hvilken afdeling/hvilket overenskomstområde, de er ansat i.

Beregningsmetode:

Procentdelen af ansatte, der er omfattet af kollektive overens-

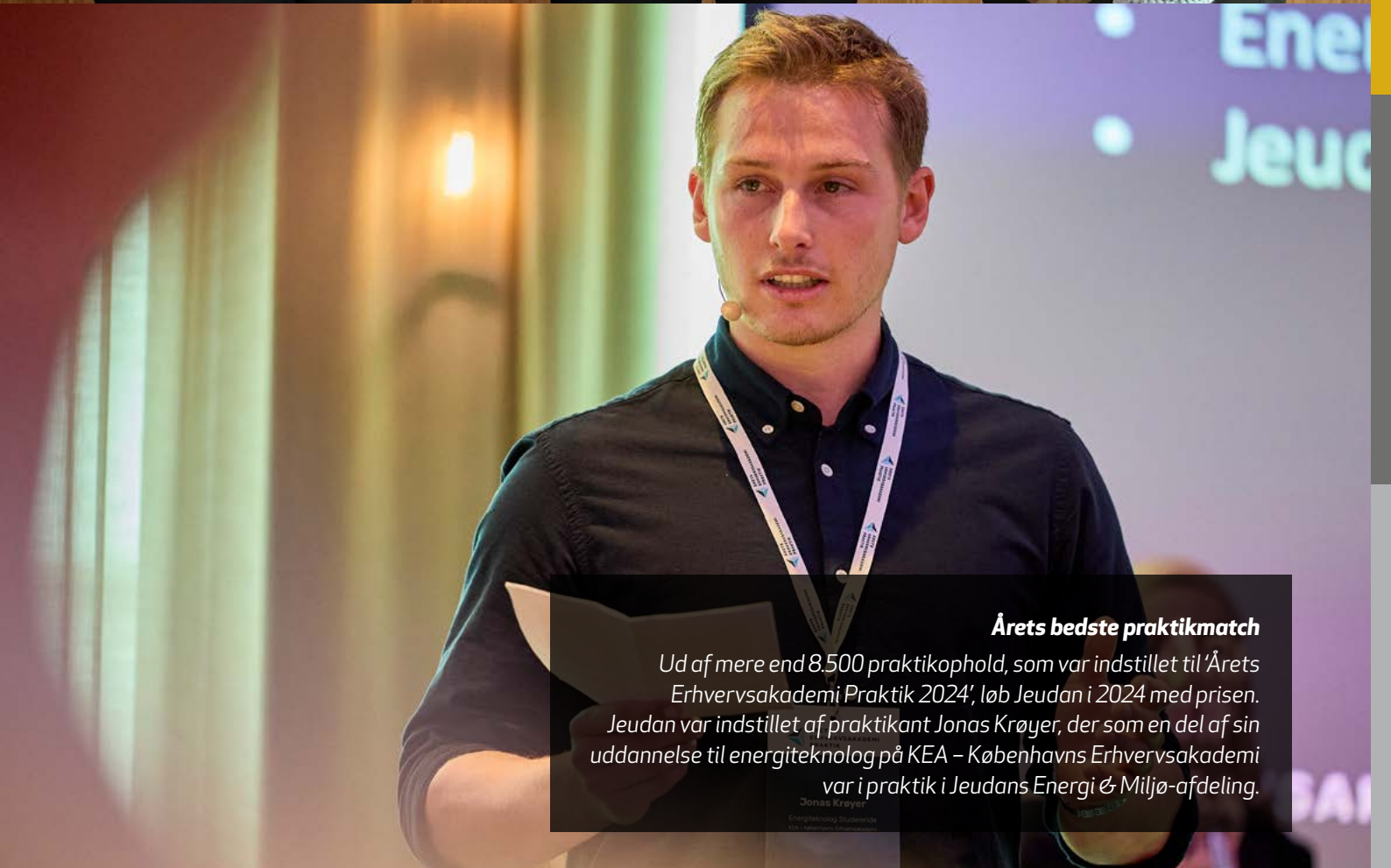
komster, beregnes ud fra gennemsnits antal ansatte i rapporteringsperioden efter samme metode som beskrevet under oplysningskrav S1-6.

Procentdelen af ansatte, som er repræsenteret af arbejdstagerrepræsentanter, beregnes ud fra gennemsnits antal ansatte i rapporteringsperioden efter samme metode som beskrevet under oplysningskrav S1-6.

Beregning:

Andel dækket af overenskomst = $\frac{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden dækket af kollektive overenskomster}}{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden}} \times 100$.

Andel ansatte dækket af repræsentation = $\frac{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden, der er omfattet af arbejdstagerrepræsentanter i SU}}{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden}} \times 100$.



Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-9

MANGFOLDIGHEDSINDIKATORER

Grundholdningen i Jeudan er, at samarbejde og fælles løsninger gør alle stærkere. Alle har noget at bidrage med, de unge lærer af de ældre, de ældre lærer af de unge, og på tværs af alle

medarbejdere – uanset om de er overenskomst- eller funktionæransatte – bidrager mangfoldighed til nytænkning og forretningsudvikling.

ANTAL LEDERE, OPDELT EFTER KØN

Chefgruppe	CHEFGRUPPE *	
	Antal ledere	Procent
Kvinder	11	44,0 %
Mænd	14	56,0 %

*Tøpledelsesniveau defineres som chefgruppen, eksklusiv ExCom. Alle ledere er funktionæransatte.

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER ALDERSGRUPPE

Aldersfordeling	ALLE ANSATTE	
	Antal ansatte	Procent
Under 30 år	155	22,0 %
30-50 år	381	54,2 %
Over 50 år	167	23,8 %

ANTAL ANSATTE, OPDELT EFTER ALDERSGRUPPE, FUNKTIONÆRANSATTE OG OVERENSKOMSTANSATTE**FUNKTIONÆRANSATTE**

Aldersfordeling	Antal ansatte	Procent
Under 30 år	67	21,9 %
30-50 år	163	53,3 %
Over 50 år	76	24,8 %

OVERENSKOMSTANSATTE

Aldersfordeling	Antal ansatte	Procent
Under 30 år	88	22,2 %
30-50 år	218	54,9 %
Over 50 år	91	22,9 %

ANVENDT METODE**Datagrundlag:**

Data er indhentet fra HR-systemet, hvor fødselsdato, køn og ledelsesniveau er registreret af HR. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at data er registreret korrekt i HR-systemet.

Beregningsmetode:

Antallet af ansatte beregnes som et gennemsnit i hele rapporteringsperioden efter samme metode som beskrevet i oplysningskrav S1-6.

Beregninger:

Kønsfordeling i topledelsesniveau = Gennemsnitlig antal ledere af det enkelte køn i perioden / Gennemsnitlig antal ledere i perioden x 100.

Aldersfordeling = Gennemsnitlig antal ansatte i perioden i aldersintervallet / Gennemsnitlig antal ansatte i perioden x 100.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-10 PASSENDE AFLØNNING

Alle medarbejdere i Jeudan modtager en passende aflønning i overensstemmelse med de gældende benchmarks.

Lønnen for funktionæransatte fastlægges ud fra en individuel vurdering af den enkelte medarbejders kompetencer og markedsværdien relateret til den givne stilling. Derudover bruger Jeudan nationale og internationale lønstatistikker, via en ekstern part, til benchmarking på udvalgte stillinger, hvis det vurderes nødvendigt med yderligere data for at sikre, at lønnen er i overensstemmelse med benchmark.

Jeudan foretager lønrevision én gang årligt. I den forbindelse afholdes der individuelle lønsamtaler med alle funktionæransatte, hvor der tages stilling til en eventuel regulering af lønnen, for at sikre at den er konkurrencedygtig.

Lønnen for timelønnede (primært håndværkere) samt funktionærlignende ansatte (ansatte inden for servicefag) aflønnes i henhold til den overenskomst, som fastsætter lønrammen på området. Herudover ydes et tillæg til timelønnen, for størstedelen af overenskomstområderne, som rækker ud over minimumslønnen. Én gang årligt foretages ligeledes en lønrevision, hvor det evalueres, om de forskellige faggrupper skal reguleres i løn.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-11

SOCIAL BESKYTTELSE

Alle medarbejdere i Jeudan (inkl. indlejet arbejdskraft) er omfattet af social beskyttelse gennem offentlige programmer, herunder behandling og økonomisk støtte ved sygdom, arbejds-skade, invaliditet, barsel og forældreorlov, arbejdsløshed og pension.

Derudover er alle ansatte i Jeudan (undtaget studenter-medhjælpere, elever og lærlinge under 18 år) dækket af en pensionsordning med en tilknyttet sundhedsordning, der yder ekstra social beskyttelse, herunder behandling og økonomisk støtte ved sygdom og invaliditet.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-13

INDIKATORER FOR UDDANNELSE OG KOMPETENCEUDVIKLING

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangbestemmelser i tillæg C i ESRS 1. Derfor rapporteres der ikke på oplysningskrav S1-13 i 2024.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-14

SUNDHEDS- OG SIKKERHEDSINDIKATORER

I Jeudan er medarbejderne helt afgørende for, hvor godt det går i Koncernen, og hvor tilfredse Jeudans kunder er. Derfor arbejdes der kontinuerligt med at udvikle og fastholde et godt

fysisk og psykisk arbejdsmiljø med fokus på trivsel, sikkerhed og sundhed. Der henvises til oplysningskrav S1-4 for mere om Jeudans tiltag på området.

	ANSATTE			
	Alle ansatte	Funktionær-ansatte	Overenskomst-ansatte	Ikke-ansatte
Procentdel af ansatte omfattet af virksomhedens arbejdsmiljøledelsessystem*	-	-	-	-
Antal dødsfald som følge af arbejdsrelaterede skader og arbejdsrelateret dårligt helbred	0	0	0	-
Antal arbejdsrelaterede ulykker, der kan registreres (med og uden fravær)	50 (25 med fravær)	2 (2 med fravær)	48 (23 med fravær)	-
Ulykkesfrekvens – andel af arbejdsrelaterede ulykker i egen arbejdsstyrke (med og uden fravær), der kan registreres, i forhold til antal præsterede arbejdstimer	45,94	4,07	80,32	-
Antal tilfælde af arbejdsrelateret dårligt helbred, der kan registreres	-	-	-	N/A
Antal tabte dage som følge af: arbejdsrelaterede skader, dødsfald som følge af arbejdsulykker, arbejdsrelateret dårligt helbred, dødsfald som følge af dårligt helbred	225	19	206	N/A

*Jeudan har ikke et arbejdsmiljøledelsessystem.

ANVENDT METODE

Datagrundlag (antal dødsfald):

Dødsfald som følge af arbejdsrelaterede skader for ansatte er baseret på registrering i HR-systemet. Dødsfald som følge af arbejdsrelateret dårligt helbred registreres ikke. Ikke-ansatte inkluderer også andre arbejdstagere, herunder underleverandører. For ikke-ansatte og andre arbejdstagere er der ikke et system for registrering af dødsfald, men Jeudan er ikke bekendt med nogen dødsfald i 2024.

Datagrundlag (antal arbejdsrelaterede ulykker):

Data vedrørende arbejdsulykker er et faktisk tal på baggrund af registreringer i et excel-ark (arbejdsulykkesoversigt). Registreringerne foretages af HR på baggrund af information fra medarbejderens leder og arbejdsmiljørepræsentant. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at HR modtager informationen. For at sikre dette er der tydeligt definerede procedurer, roller og ansvar i forbindelse med en arbejdsulykke, som er kommunikeret til alle medarbejdere.

Beregningsmetode (ulykkesfrekvens):

Ulykkesfrekvensen beregnes på baggrund af antal ulykker og præsterede arbejdstimer for alle ansatte i Jeudan undtagen praktikanter. En rate baseret på 1 mio. arbejdstimer angiver antallet af arbejdsrelaterede skader pr. 500 fuldtidsansatte i rapporteringsperioden. I beregning af de præsterede arbejdstimer indgår betalt arbejdstid inkl. overarbejde fratrukket fraværstimer som følge af sygdom (egen sygdom og barn syg), arbejdsulykke, barsel, ferie, orlov og tjenestefri.

Beregning (ulykkesfrekvens):

Ulykkesfrekvensen betegner antallet af arbejdsulykker pr. 1 million arbejdstimer og beregnes: Antal ulykker / præsterede arbejdstimer x 1.000.000.

Datagrundlag (antal dårligt helbred):

Der registreres ikke tilfælde af arbejdsrelateret dårligt helbred.

Datagrundlag (antal tabte dage):

Data vedrørende antal tabte kalenderdage som følge af arbejdsrelaterede ulykker indhentes fra HR-systemet, hvor fravær ifm. arbejdsulykker registreres af medarbejderens leder. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at det faktiske fravær registreres korrekt i systemet. Jeudan har indført procedurer for at sikre korrekt registrering.

I dataudtrækket fra HR-systemet over antal af tabte dage fremgår kun dage, hvor den berørte person er planlagt til at skulle arbejde. Kalenderdage, hvor den berørte person ikke er planlagt til at skulle arbejde, f.eks. weekender og helligdage, er derfor tilføjet manuelt til antal tabte dage.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-15

INDIKATORER FOR BALANCEN MELLEM ARBEJDSLIV OG PRIVATLIV

Jeudan vil være en fleksibel og attraktiv arbejdsplads, der kan imødekomme alle typer medarbejdere – uanset hvilken fase af deres arbejds- og privatliv de er i.

Alle medarbejdere (100 %) har ret til at afholde familierelateret orlov jf. dansk lovgivning.

PROCENTDEL AF BERETTIGEDE ANSATTE, DER TOG FAMILIERELATERET ORLOV

	Funktionæransatte	Overenskomstansatte	Alle ansatte
Kvinder	8,1 %	2,6 %	7,1 %
Mænd	15,8 %	9,7 %	11,5 %
Total	11,8 %	9,1 %	10,2 %

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

Data er baseret på fraværstatistik fra lønsystemet, hvor al familierelateret orlov registreres af Jeudans lønafdeling på baggrund af information fra HR og den ansattes leder. For at data er korrekt opgjort, kræves det, at den faktiske afholdte orlov registreres korrekt i systemet.

Familierelateret orlov omfatter barselsorlov for mor, far, medmor/medfar og adoptant samt omsorgs-/plejeorlov i henhold til

dansk lovgivning. I opgørelsen medtages alle ansatte, der har haft minimum én dags orlov i rapporteringsperioden. Praktikanter er ikke inkluderet.

Beregning:

Antal ansatte, som tog orlov i rapporteringsperioden / Gennemsnitlig antal ansatte x 100.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-16

INDIKATORER FOR VEDERLAG (LØNFORSKEL OG SAMLET AFLØNNING)

Alle medarbejdere i Jeudan modtager en passende aflønning i overensstemmelse med gældende benchmarks, overenskom-

ster og nationale og internationale lønstatistikker. Læs mere i oplysningskrav S1-10 Passende aflønning.

LØNFORSKEL OG SAMLET AFLØNNING

	Funktionær-ansatte	Overenskomst-ansatte	Alle ansatte
Forskel i bruttotimeløn mellem mænd og kvinder i arbejdsstyrken udtrykt i procent af lønniveauet for mandlige ansatte *	14,07 %	15,47 %	3,74 %
Forholdet mellem aflønning af den højeste lønnede person og medianlønnen	21,18	23,76	22,85

*Er procentsatsen højere end 0 betyder det, at lønnen blandt mænd ligger højere end blandt kvinder.

Bagom tallene – kontekstuelle oplysninger

I lønforskellen for alle ansatte og funktionæransatte indgår lønninger for Jeudans direktion, bestående af den administrerende direktør Per W. Hallgren og direktør Søren B. Andersson. Deres lønninger har en væsentlig indflydelse på den gennemsnitlige bruttotimeløn blandt mandlige ansatte og påvirker dermed lønforskellen markant. Beregnes lønforskellen mellem kønnene for alle ansatte, korrigeret for Jeudans direktion, er den 0,43 %.

Jeudans overenskomstansatte aflønnes efter løntrin i den pågældende overenskomst på området. Der er forskel på lønniveauerne på tværs af de overenskomster, som Jeudans medarbejdere er ansat efter. To af de områder, hvor lønniveauet

generelt er lavere i overenskomsten, er malere og renholdsmedarbejdere. En stor andel af kvinderne blandt Jeudans overenskomstansatte er ansat indenfor netop disse to overenskomster, hvilket påvirker den gennemsnitlige lønforskel mellem kønnene.

Lønforskellen for alle ansatte påvirkes af de mandlige ansatte, hvor lønforskellen mellem de mandlige funktionæransatte og overenskomstansatte trækker bruttotimelønnen ned, samt de kvindelige funktionæransatte, som trækker bruttotimelønnen op, hvorved den samlede lønforskel ender på 3,74 %.

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

Data er indhentet fra lønsystemet og er baseret på udbetalt løn (bruttoløn) og indbetalt ATP-bidrag for alle ansatte i perioden. Studentermedhjælpere, lærlinge og elever indgår i beregningen, mens praktikanter ikke er inkluderet.

I bruttolønnen indgår alle lønde, herunder tillæg, provision, værdi af goder, godtgørelser, feriepenge og pension. Udover disse lønde har der været en særskilt bonus til chefgruppen, som udbetales efter indfrielse af en række opsatte mål. Bonusser indgår ikke i bruttolønnen, da de ikke udbetales årligt, men er baseret på flere års arbejde med udbetaling i forlængelse af den fastsatte periode. I 2024 er der udbetalt bonusser for i alt DKK 22.610.006, gældende for perioden 2021-2023. Der har ikke været nogen bonusordning for chefgruppen i 2024.

For at data er korrekt opgjort, kræves det, at alle lønde og input dertil, herunder overarbejde og provision, er registreret korrekt i systemet. Derudover er ansatte, der har arbejdet meget få timer, og dermed er under ATP-satsen, fjernet fra opgørelsen, da deres bruttotimeløn ikke er retvisende, når ATP-timerne er 0.

Beregningsmetode:

Den kønsbestemte lønforskel er beregnet som forskellen i de gennemsnitlige lønniveauer mellem mænd og kvinder i arbejdsstyrken, udtrykt i procent af det gennemsnitlige lønniveau for mandlige ansatte. Lønforskellen beregnes både for alle ansatte samt en opdeling efter funktionæransatte og overenskomstansatte. For at beregne bruttotimeløn divideres den enkelte medarbejders bruttoløn med det antal timer, som medarbejderen har modtaget løn for, hvilket er baseret på indbetalt ATP, som omregnes til timer ud fra den gældende ATP-sats.

Den samlede årlige vederlagsratio (aflønningsgrad) for den højest betalte person beregnes i forhold til medianen af det samlede årlige vederlag for alle ansatte, undtaget den højest betalte person. Den højeste aflønnede person er den administrerende direktør.

Beregning:

Bruttotimeløn = Bruttoløn / ATP-timer.

Kønsbestemt lønforskel = ((Gennemsnitligt bruttotimelønsniveau for mandlige ansatte - gennemsnitligt bruttotimelønsniveau for kvindelige ansatte) / Gennemsnitligt bruttotimelønsniveau for mandlige ansatte) x 100.

Vederlagsratio = Årlig samlet aflønning for virksomhedens højest lønnede person / Median for medarbejdernes årlige samlede aflønning (ekskl. den højest lønnede person).

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV S1-17 HÆNDELSER, KLAGER OG ALVORLIGE INDVIRKNINGER PÅ MENNESKE- RETTIGHEDERNE

Respekt for menneskerettigheder er en helt naturlig del af Jeudans værdier, den danske lovgivning og de overenskomster, som Jeudan agerer under, og Jeudan ønsker at tilbyde alle fair og

lige vilkår i ansættelses- og arbejdsforhold, uanset køn, etnisk oprindelse, religion og andre personlige forhold.

RAPPORTERING VEDRØRENDE MENNESKERETTIGHEDER	2024
Antal indrapporterede tilfælde af diskriminerende behandling, herunder chikane	0
Antal indrapporterede klager via kanaler (modtaget gennem whistleblowerordning og interne klagekanaler)	0
Det samlede beløb i DKK for bøder, sanktioner og skadeserstatning som følge af ovennævnte tilfælde og klager	0
Antal indrapporterede tilfælde af alvorlig menneskerettighedshændelse *	0
Det samlede beløb i DKK for bøder, sanktioner og skadeserstatning som følge af ovennævnte hændelser	0

* Alvorlige menneskerettighedshændelser dækker over overskridelse af FN's vejledende principper for erhvervslivet og menneskerettigheder, ILO-erklæringen om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdspladsen eller OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder.

ANVENDT METODE

Skøn:

Der anvendes ikke et specifikt system til rapporterede tilfælde af diskriminerende behandling, og der er usikkerhed forbundet med data, som ikke indsamles systematisk.

Datagrundlag:

Data er baseret på indrapporterede tilfælde via whistleblowerordning samt tilfælde indrapporteret via øvrige kanaler.



En grundig introduktion til Jeudans værdigrundlag

I Jeudan får alle nye medarbejdere en grundig introduktion til virksomhedens kultur på Jeudanskolen, som tager afsæt i og understøtter strategiprojekterne "Bedst til kunder" og "Bedst til medarbejdere". Her er fokus på at inddrage nye medarbejdere aktivt og lytte til deres feedback.

OPLYSNINGER OM LEDELSESFORHOLD (GOVERNANCE)

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV G1-1

POLITIKKER FOR VIRKSOMHEDS- ADFÆRD OG VIRKSOMHEDSKULTUR

Jeudan føler en stor forpligtelse for at møde verden med respekt og at gøre tingene ordentligt, og der bliver gjort et stort arbejde for at sikre, at både Jeudan og Jeudans samarbejdspartnere driver virksomhed på en ordentlig måde.

Grundlaget for Jeudans tilgang til ansvarlig virksomhedsdrift udspringer af Jeudans politik for samfundsansvar. Herudaf springer en række øvrige politikker om bl.a. mangfoldighed, modarbejdelse af korruption og hvidvask, arbejdsmiljø, dataetik, skatteforhold, indkøb samt miljø.

ExCom har det overordnede ansvar for indsatser indenfor virksomhedsadfærd og -kultur, og relevante emner drøftes typisk

på hvert månedligt ExCom-møde. Temaerne spænder bredt og kan omhandle både medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere.

Bestyrelsen godkender visse centrale politikker én gang årligt.

Der henvises til oplysningskrav IRO-1 for beskrivelse af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder relateret til virksomhedsadfærd.

Politikker for håndtering af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder for virksomhedsadfærd gennemgås på næste side.

POLITIKKER FOR HÅNDTERING AF VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER FOR VIRKSOMHEDSADFÆRD

Jeudans politikker for mangfoldighed, arbejdsmiljø og adfærd fremgår af oplysningskrav S1-1, hvortil der henvises.

Jeudan vil i 2025 evaluere, om der er behov for at udarbejde en egentlig politik om virksomhedskultur.

POLITIK OM SAMFUNDSANSVAR

Væsentlig mulighed: Bæredygtig virksomhedskultur	Centralt indhold	Samfundsansvar er en integreret del af Jeudans værdigrundlag, strategi og kerneforretning og omfatter både daglige handlinger og holdninger i hele organisationen. For Jeudan er det et særligt ansvar at drive en virksomhed, der skal bidrage til langsigtet, stabil og bæredygtig udvikling til gavn for kunder, ejere, medarbejdere og samfundet generelt.
	Mål	Skitsere de overordnede rammer og ambitioner for Jeudans samfundsansvar. Politikken redegør for Jeudans rolle som virksomhed og arbejdsgiver, set ud fra et samfundsperspektiv.
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom. Godkendes af bestyrelsen.
	Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside.

POLITIK OM ANTIKORRUPTION

Væsentlig negativ påvirkning: Korruption og bestikkelse	Centralt indhold	Jeudan tager skarp afstand til korruption og finder det uforeneligt med Koncernens værdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed overfor både kunder, medarbejdere, samarbejdspartnere og andre aktører.
	Mål	Skitsere rammerne og retningslinjerne for de handlinger og dispositioner som Jeudan foretager, med henblik på at modarbejde korruption og at skabe gennemsigtighed herom. Politikken indeholder konkrete principper og betingelser for gavedispositioner i Jeudan og i relation til dennes medkontrahenter.
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom. Godkendes af bestyrelsen.
	Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside.

POLITIK OM MODARBEJDELSE AF HVIDVASK

Væsentlig negativ påvirkning: Korrupsion og bestikkelse	Centralt indhold	Jeudan accepterer ikke hvidvask eller terrorfinansiering og tager afstand fra det i enhver form. Jeudan forventer derfor, at enhver samarbejdspartner eller anden aktør har samme indstilling til hvidvask og terrorfinansiering.
	Mål	Skitserer rammerne og retningslinjerne for Jeudans indsats mod hvidvask. Politikken redegør for Jeudans overordnede mål for forebyggelse af hvidvask samt Jeudans forpligtelser i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme.
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom. Godkendes af bestyrelsen.
	Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside.

WHISTLEBLOWERPOLITIK

Væsentlig negativ påvirkning: Beskyttelse af whistleblower	Centralt indhold	<p>Jeudan er omfattet af Whistleblowerloven, som er implementeret i dansk lovgivning på baggrund af EU-direktiv 2019/1937.</p> <p>Jeudan whistleblowerpolitik er udarbejdet i overensstemmelse hermed og indeholder emner som formål, anvendelsesområde, indberetningsmulighed, anonymitet, fortrolighed, indberetningshåndtering, beskyttelse af whistleblowerne, videregivelse af oplysninger og behandling af personoplysninger.</p>
	Mål	<p>Formålet er, proaktivt, at minimere virksomhedens risici ved at lette kommunikationen og opfordre til rapportering af groft misbrug, eller mistanke herom, inden for fire hovedemner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overtrædelser, der potentielt truer menneskers liv eller trivsel • Misbrug, der kan have en ødelæggende indvirkning på Jeudans forretning • Misbrug af virksomheden, der kan skade miljøet alvorligt • Krænkende adfærd <p>Desuden har politikken til formål at beskytte medarbejdere mod repressalier, hvis de gennem whistleblowerordningen indberetter ulovlig eller krænkende adfærd.</p>
	Overvågningsproces	Årligt
	Anvendelsesområde	Danmark, alle medarbejdere
	Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom. Godkendes af bestyrelsen.
	Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
	Tilgængelighed for interessenter	Politikken er tilgængelig på Jeudans interne intranet og kommunikerer ud årligt til medarbejderne.

Mekanismer til identifikation: Politikkerne indeholder beskrivelser og eksempler, som skal gøre interne interessenter bevidste om den type adfærd, der ikke tolereres i Jeudan, og hvordan de kan identificere adfærden. Politikkerne oplister ikke udtømmende eksempler. Der kan henvises til politik om antikorruption, politik om modarbejdelse af hvidvask, politik om mangfoldighed, politik om arbejdsmiljø og politik om samfundsansvar.

Mekanismer til rapportering: Nogle politikker indeholder oplysninger om en rapporteringskanal for interne interessenter. Det afhænger af politikken indhold, og i visse politikker skal rapportering ske til nærmeste leder, mens det i andre tilfælde (whistleblowerordningen) skal ske til et uafhængigt organ.

Mekanismer til undersøgelse: Jeudans whistleblowerordning gælder interne interessenter og indeholder en beskrivelse af, hvordan de indberettede forhold undersøges. Mekanismerne hertil følger Whistleblowerloven.

Jeudan har en politik for bekæmpelse af korruption og bestikelse under Jeudans politik for antikorruption, jf. også ovenfor. Politikken lever op til De Forenede Nationers konvention om korruption.

Jeudan beskytter whistleblowerne via Jeudans whistleblowerordning, der er etableret i overensstemmelse med Whistleblowerloven. Whistleblowerloven er implementeret i dansk ret på baggrund af et EU-direktiv.

Whistleblowerordningen dækker hele Jeudan-koncernen. Indberetning gennem whistleblowerordningen sker til formanden for Jeudans Revisions- og risikoudvalg (RRU). Afhængig af sagens karakter og størrelse vil RRU-formanden række ud til finansdirektøren, adm. direktør for Projekt & Service A/S eller HR-, marketing- og kommunikationsdirektøren. De udpegede er orienteret om deres rolle og ansvar ved modtagelse af indberetninger under whistleblowerordningen.

Herunder følger arbejdsgangen i håndtering af indberetninger (uddrag fra Jeudans whistleblowerpolitik):

HÅNDTERING AF INDBERETNINGER

Bekræftelse

Umiddelbart i forlængelse af afsendelsen af en indberetning, modtager whistlebloweren en bekræftelse på indberetningen, via samme kanal, som indberetningen er foretaget.

Opfølgning og behandling af indberetningen

Formanden for revisions- og risikoudvalget vil umiddelbart efter modtagelsen igangsætte de undersøgelser, der vurderes påkrævet på baggrund af indberetningen og alle undersøgelser vil blive behandlet fortroligt.

Er der tale om en indberetning, der ikke falder ind under Whistleblowerordningen, vil formanden meddele dette til whistlebloweren, på samme måde som indberetningen er foretaget, og slette alt modtaget materiale.

Er der tale om en sag, der falder indenfor Whistleblowerordningen, vil formanden for revisions- og risikoudvalget, evt. i samråd med en af nedennævnte aktører, igangsætte relevante undersøgelser:

- i) Ved alvorlig økonomisk kriminalitet, herunder bestikelse, svig, forfalskning, korruption mv. vil undersøgelserne blive initieret af finansdirektøren
- ii) Ved alvorlige tilfælde af miljøforurening vil undersøgelserne blive initieret af Adm. direktør i Projekt & Service

iii) Ved alvorlige brud på arbejdssikkerhed eller uheldige hændelser, der involverer medarbejdere, vil undersøgelserne blive initieret af HR-, marketing- og kommunikationsdirektøren

iv) Ved krænkende adfærd vil undersøgelserne blive initieret af HR-, marketing- og kommunikationsdirektøren.

Såfremt en indberetning omhandler en af ovennævnte direktører, vil undersøgelserne blive initieret af direktionen i Jeudan A/S.

Formanden for revisions- og risikoudvalget vil på møder i udvalget orientere om eventuelle indberetninger samt konklusioner heraf på baggrund af gennemførte undersøgelser.

Tilbage melding til indberetter

Formanden for revisions- og risikoudvalget vil give whistlebloweren en tilbagemelding på indberetningen, samt når en indberettet sag afsluttet med eller uden resultat, senest tre (3) måneder efter indberetningen har fundet sted. Tilbage melding foregår på samme måde, som indberetningen er foretaget, hvorfor det anbefales, at indberetter opretter en kode ved indberetning.

Tilbage meldingen indeholder en beskrivelse af hvilke tiltag, der er, eller påtænkes, iværksat som opfølgning på indberetningen, herunder en begrundelse for håndteringen og eventuelle yderligere oplysninger om opfølgningens forløb og udfald.

Indberetning sker via et eksternt system. Whistlebloweren har mulighed for at indberette anonymt og oprette et kodeord, så whistlebloweren på et senere tidspunkt kan tilgå sin indberetning.

Jeudan har ikke et uddannelsesprogram for medarbejdere vedrørende whistleblowerpolitikken, men udsender årligt information om ordningen, der er nedfæstet i Jeudans whistleblowerpolitik. Heri kan medarbejdere læse om ordningen,

herunder formål, anvendelsesområde, indberetningsmuligheder, anonymitet, fortrolighed, håndtering, persondata, videregivelse af oplysninger og beskyttelse af whistlebloweren.

Herunder følger Jeudans foranstaltninger til at beskytte egne medarbejdere, der er whistleblowere (uddrag fra Jeudans whistleblowerpolitik):

Ved indberetning under Whistleblowerordningen er whistlebloweren beskyttet jf. Whistleblowerlovens regler herom, herunder:

i) Ansvarsfrihed i forbindelse med tilsidesættelse af en lovbestemt tavshedspligt, såfremt dette måtte anses for nødvendigt for at afdække et af Whistleblowerordningen omfattet forhold

ii) Ansvarsfrihed ved at skaffe sig adgang til oplysninger (dog ikke såfremt en sådan handling i sig selv udgør en strafbar handling)

iii) Beskyttelse mod repressalier, herunder trusler om eller forsøg på sådanne

iv) Ret til påberåbelse af indberetning for at undgå søgsmål

Beskyttelsen gælder såfremt whistlebloweren havde rimelig grund til at antage at:

i) de indberettede oplysninger var korrekte på tidspunktet for indberetningen,

og

ii) whistlebloweren med rimelighed kunne antage, at de indberettede informationer henhørte under Whistleblowerordningens anvendelsesområde.

Derudover har Jeudan givet whistlebloweren mulighed for at indberette anonymt, hvilket medvirker til at beskytte whistlebloweren mod repressalier.

Proceduren for håndtering af evt. sager er inkorporeret i whistleblowerordningen og fremgår ovenfor. Jeudan har udpeget bestyrelsesmedlem Helle Okholm som formand for RRU, og ansvaret for at håndtere hændelser ligger dermed hos hende, og ikke hos en medarbejder. RRU har, qua sin rolle som tilsynsorgan, en tilstrækkelig uafhængighed. Dermed er der taget højde for at sikre effektiv håndtering uden at kompromittere uafhængighed og objektivitet.

Forretningsadfærd i organisationen

Jeudan har ikke en overordnet politik for uddannelse indenfor forretningsadfærd i organisationen, men der er implementeret en række tiltag, som er med til at uddanne organisationen i passende forretningsadfærd. Tiltagene er:

- Jeudanskole for nyansatte (Koncernens historie, værdier og forventet adfærd)
- Fokus på GDPR (årlig e-læring for alle ansatte og årligt kursus for funktionæransatte)

- Fokus på brug af leverandører (undervisning om behovet for, og brugen af, den interne leverandørliste)

- Fokus på IT-sikkerhed (kursus for nyansatte samt løbende test med interne phishing-mails)

- Træning af medarbejdere i kundeførelse

- Fællesmøder for funktionæransatte (kvartårlige morgenmøder med relevante emner og kundebesøg).

I 2025 vil Jeudan evaluere, om der måtte være behov for at udarbejde og implementere en egentlig politik om uddannelse i forretningsadfærd.

Jeudan opererer i en branche, hvor der kan forekomme bestikkelse, korrupsion eller forsøg herpå, og der er derfor en potentiel negativ påvirkning. Jeudans designafdeling har på kontinuerlig basis dialog med myndigheder om byggesagsbehandling, og i Jeudans finansafdeling har medarbejdere potentielt adgang til pengene. Disse afdelinger vurderes at være mere udsatte for korrupsion eller bestikkelse samt forsøg herpå end andre i Jeudan. Der har ikke været nogen bekræftede tilfælde af korrupsion eller bestikkelse i 2024, som det fremgår af oplysningskrav G1-4.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV G1-2 HÅNDBLING AF FORHOLDET TIL LEVERANDØRER

I det daglige virke står Jeudan med noget meget værdifuldt mellem hænderne. Ikke kun mursten, stuk og sildebensparket, men trivsel, tryghed og livskvalitet. Det er store sager. Derfor gør alle i Koncernen sig umage hver eneste dag. Derfor stiller Jeudan også store krav til sine underleverandører – som så til gengæld kan forvente at få en ordentlig og fair behandling.

Screening af leverandører

Inden der indgås nye aftaler eller samarbejdsforhold screener Jeudans indkøbsafdeling leverandørerne. Jeudan Indkøb undersøger og analyserer leverandøren for at kortlægge, hvilke risici der kan være forbundet med den pågældende leverandør. Her indgår bl.a. følgende bæredygtighedsrelaterede forhold:

- Leverandørens egne politikker indenfor bæredygtighed
- Offentligt tilgængelige informationer om virksomhedens adfærd, herunder evt. offentlige sager om korruption og bestikkelse.

Jeudans medarbejdere må ikke benytte sig af andre leverandører end dem, der er godkendt af Jeudan Indkøb og fremgår af den internt tilgængelige Leverandørliste. Medarbejderne trænes i brugen af Leverandørlisten, bl.a. ved årlige kurser og e-learning.

Adfærdskodeks

Det er derudover obligatorisk for leverandører, at de tiltræder Jeudans adfærdskodeks for leverandører. Adfærdskodekset stiller bl.a. krav til leverandørerne vedrørende anti-korruption, bestikkelse, hvidvask, miljø, mangfoldighed og ansættelsesretlige forhold, samt hvilke forpligtelser leverandøren skal sikre, at dennes underleverandører også kan leve op til. Adfærdskodekset indeholder en mulighed for "audits" med henblik på at kontrollere, at leverandøren lever op til kravene.

Derudover kan det fremhæves, at Jeudan ud fra forskellige tilgange arbejder på at højne indsatsen indenfor bæredygtighed via krav, tilpasninger og ændringer i samarbejdet med leverandørerne. F.eks. har Jeudan haft fokus på at returnere overskydende materialer eller varer til leverandørerne med henblik på at de – helt eller delvist – kan genanvende disse.

Betalingspraksis til leverandører

Jeudan oplever på et generelt niveau ikke, at der er udfordringer med at betale leverandører rettidigt indenfor de aftalte betalingsvilkår. Det er også opfattelsen, at leverandørerne oplever, at Jeudan har både betalingsevne og -vilje, og at der indgås sædvanlige betalingsvilkår med samarbejdspartnere og leverandører, hvilket i udgangspunkt er løbende måned + 30 dage.

Der findes ikke en konkret politik for forebyggelse af forsinkede betalinger til leverandører og samarbejdspartnere, herunder små og mellemstore virksomheder (SMV'er), men det vil løbende blive evalueret, om der skulle være et behov for en konkret politik, der skal medvirke til at sikre rettidig betaling.

Håndtering af indvirkninger, risici og muligheder

OPLYSNINGSKRAV G1-3 FOREBYGGELSE OG AFSLØRING AF KORRUPTION OG BESTIKKELSE

Jeudan udfører sine aktiviteter professionelt og uafhængigt af forhold, som tilgodeser private interesser. Der arbejdes strategisk og praktisk med at påvirke kunder, samarbejdspartnere og leverandører til at bevare samme professionalisme og uafhængighed, så enhver risiko minimeres.

Sager om bestikkelse fra kunder, samarbejdspartnere og leverandører er dog fortsat blandt de risici, der kan møde en koncern som Jeudan. Det er en risiko, der tages seriøst, og som hele Koncernen derfor søger at minimere. Det sker bl.a. via en tydeligt defineret politik for modarbejdelse af korruption, der skitserer, hvordan korruption skal modarbejdes.

Jeudan tager afstand fra enhver form for korruption, og der føres en nultolerancepolitik på området. Denne nultolerancepolitik indebærer, at Jeudan er indstillet på at tilsidesætte samarbejder med parter, der forudsætter deltagelse i eller medvirken til korruption, herunder bestikkelse, returkommission, underslæb og bedrageri.

Politikker og praksis på området

Som rapporteret i oplysningskrav G1-1 har Jeudan en eksternt og intern politik om anti-korruption, herunder modarbejdelse af bestikkelse, samt en whistleblowerpolitik. De interne politikker er en del af Jeudans personalehåndbog, som er tilgængelig for alle medarbejdere, og den eksterne politik er tilgængelig på Jeudans hjemmeside. Enhver leverandør er blevet screenet, og Jeudans medarbejdere må kun anvende disse screenede og godkendte leverandører. Derudover skal leverandører tilslutte sig Jeudans adfærdskodeks, hvor de bl.a. forpligter sig til at overholde alle gældende love og regler, og stå til ansvar for at evt. underleverandører gør det samme, samt at udøve samme nultolerance overfor korruption som Jeudan.

Ingen sager om korruption eller bestikkelse

Jeudan har ikke været involveret i sager om korruption eller bestikkelse. I tilfælde af mistanke om korruption eller bestikkelse vil dette blive indrapporteret enten direkte til nærmeste leder eller via whistleblowerordningen, og dermed hurtigt komme til ledelsesorganet, ligesom byggepladsformændenes tætte kontakt med både domicilet og byggepladserne giver ekstra øjne på evt. udfordringer.

Da der ikke er vurderet et behov for uddannelsesprogrammer for medarbejdere eller ledelses- og tilsynsorganet, vil procentdelen af risikobehæftede funktioner, der er dækket af uddannelsesprogrammer, udgøre 0 %. Jeudan vurderer løbende, om der skulle være brug for yderligere tiltag eller procedurer på området, og behovet vil derfor også blive vurderet i 2025.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV G1-4 TILFÆLDE AF KORRUPTION ELLER BESTIKKELSE

Jeudan har ingen særlige træningsprogrammer i relation til korruption og bestikkelse, men da der ikke er konstateret nogen tilfælde af korruption eller bestikkelse, vurderes det ikke

nødvendigt at implementere sådanne træningsprogrammer. Vurderingen vil dog blive genbesøgt i løbet af 2025, for at vurdere om der måtte være et behov for at implementere træning.

	2024
Antal tilfælde af korruption eller bestikkelse	0
Antal offentlige sager om korruption eller bestikkelse mod Jeudan eller Jeudans medarbejdere	0
Antal domsfældelser for overtrædelse af regler og love om korruption og bestikkelse	0
Antal afskedigelser eller sanktioner af Jeudans egne medarbejdere, som følge af bestikkelse eller korruption	0
Antal ophævede kontrakter, eller undladte fornyelser, med samarbejdspartnere, som følge af misligholdelse, der kan henføres til forhold om korruption og/eller bestikkelse*	0

* Jeudan har i 2024 ikke konstateret, at samarbejdspartnere har været involveret i sådanne forhold.

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

Tilfælde af korruption eller bestikkelse, antal offentlige sager og antal domsfældelser er rapporteret på baggrund af input fra Jeudans juridiske afdeling, der har det overordnede ansvar for håndtering af retssager.

Tilfælde af afskedigelser eller sanktioner er rapporteret på baggrund af input fra HR, der har det overordnede ansvar for håndtering af ansættelsesrelaterede sager.

Antal ophævede eller undladte fornyelser af kontrakter er rapporteret på baggrund af input fra Jeudans indkøbsafdeling, der har det overordnede ansvar for håndtering af leverandørforhold.

Indikatorer og mål

OPLYSNINGSKRAV G1-6 BETALINGSPRAKSIS

Jeudans standardbetalingsbetingelser sonderer ikke imellem størrelsen på leverandørens virksomhed, men er opdelt efter flg. hovedkategorier:

- a) Leverandører ifm. drift, vedligehold og service af ejendomme samt byggesager:
Standardbetalingsbetingelse: Løbende måned + 30 dage
- b) Offentlige instanser og uddannelsesinstitutioner:
Betalingsbetingelser er fastlagt af leverandøren
- c) Forsyningsvirksomheder (varme, vand og el):
Betalingsbetingelser er fastlagt af leverandøren
- d) Ejer-, grundejer- og aktivitetsforeninger samt gårdlaug:
Betalingsbetingelser er fastlagt af foreningernes vedtægter.

Ansvarlige relationer

Jeudan ønsker at indlede og opretholde ansvarlige relationer med enhver leverandør, underleverandør og samarbejdspartner. Derfor har Jeudan et stort fokus på at betale sine leverandører til tiden, men der kan være tilfælde, hvor det ikke er muligt at efterleve leverandørens egne betalingsbetingelser, da disse kan være meget korte og svære at efterleve pga. Jeudans proces for godkendelse af faktura.

	2024
Procentandel af betalinger i overensstemmelse med aftalte betalingsbetingelser	69,6
Gennemsnitlig antal dage faktura betales efter kontraktmæssig eller lovbestemt betalingsfrist	1,5
Antal verserende retssager som følge af forsinkede betalinger	0

ANVENDT METODE

Skøn:

Antal udestående retssager er antaget ud fra, at der ikke er oprettet sager mod Jeudan vedr. forsinkede betalinger på den digitale retssagsportal, ligesom Jeudans juridiske afdeling, som normalvis ville håndtere den slags, heller ikke har kendskab til sådanne sager.

Datagrundlag:

I Jeudan bruges to forskellige ERP-systemer. UNIK Bolig 4 anvendes til at betale leverandørfakturaer for Jeudan A/S og alle 100 %-ejede Jeudan-selskaber, mens ERP-systemet Navision anvendes i Jeudan Projekt & Service A/S.

Der er i opgørelsen medtaget data for samtlige betalinger foretaget til eksterne leverandører via begge ERP-systemer i perioden 1. januar til 31. december 2024, i alt 68.028 betalinger.

REGNSKAB

LEDELSES- OG REVISIONSPÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Jeudan A/S.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsesberetningen er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af Koncernens og Selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Endvidere er bæredygtighedsrapporteringen, som er en del af ledelsesberetningen, i alle væsentlige henseender udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens §99 a. Dette omfatter, at European Sustainability Reporting Standards (ESRS) er overholdt, samt at den af ledelsen gennemførte proces til identifikation af de oplysninger, der rapporteres i bæredygtighedsrapporteringen ("Processen"), er i overensstemmelse med beskrivelsen i afsnittet "OPLYSNINGSKRAV IRO-1". Endvidere er oplysningerne i bæredygtighedsrapporteringens afsnit "EU-TAKSONOMI" under "MILJØOPLYSNINGER (ENVIRONMENT)" i alle væsentlige henseender i overensstemmelse med Artikel 8 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2020/852 ("Taksonomiforordningen").

Årsrapporten for 2024 indeholder den første implementering af årsregnskabslovens §99 a i relation til krav i ESRS. Der forventes at blive udstedt mere klar vejledning og praksis på forskellige områder i de kommende år.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Jeudan A/S regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, med filnavnet 529900MIOWOKLZH7MS98-2024-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2025

DIREKTIONEN

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Nicklas Hansen

Helle Okholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Jeudan A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisions- og risikoudvalget og bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Jeudan A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 omfatter resultatopgørelse og totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel Koncernen som Selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Jeudan A/S den 19. april 2023 for regnskabsåret 2023. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2024.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2024. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi.

Ledelsen anvender primært en afkastbaseret model til måling af dagsværdien, hvor betydelige forudsætninger er det budgetterede driftsresultat, afkastkrav samt reservationer til renovering og ombygning.

Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på en række væsentlige regnskabsmæssige skøn, som er subjektive og indeholder en høj grad af estimeringsusikkerhed.

Således kan selv mindre ændringer i forudsætningerne have en væsentlig effekt på dagsværdien af ejendommene.

Der henvises til note 1 og 15.

Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen

Vi opnåede i forbindelse med risikovurderingsprocedurerne en forståelse af koncernens IT-systemer, processer og relevante kontroller relateret til værdiansættelse af Koncernens investeringsejendomme. Vi foretog test af relevante generelle IT- og applikationskontroller, herunder test af grænseflader og automatiske beregninger.

Vi udfordrede Koncernens anvendte individuelle afkastkrav, som vi sammenlignede med markedsrapporter og udviklingstendenser for sammenlignelige ejendomme, samt indvirkningen af tomgang i de anvendte afkastkrav. Vi involverede i den forbindelse vores værdiansættelseseksperter.

Vi sammenholdte de realiserede driftsresultater med de budgetterede driftsresultater anvendt i værdiansættelsen og opnåede en forståelse af afvigelser herimellem samt de underliggende forudsætninger.

Vi udførte substanstest af reservationer til renovering og ombygning af Koncernens ejendomme, som er fradraget i værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Vi foretog test af den matematiske nøjagtighed og indre sammenhæng i de anvendte beregningsmodeller.

Vi gennemgik koncernregnskabet for vurdering af, hvorvidt alle relevante oplysningskrav er medtaget i Koncernens årsrapport.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker som led i revisionen ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING – FORTSAT

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Dette omfatter ikke kravene i årsregnskabslovens § 99 a vedrørende bæredygtighedsrapporteringen, som er omfattet af den særskilte erklæring med begrænset sikkerhed herom.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, bortset fra kravene i årsregnskabslovens § 99 a vedrørende bæredygtighedsrapporteringen, jvf. ovenfor. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Koncernen eller Selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Koncernens og Selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Koncernens og Selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Koncernen og Selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i Koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og hvor dette er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING – FORTSAT

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af regnskabet for Jeudan A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024, med filnavnet 529900MIOWOKLZH7MS98-2024-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for al finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl.

Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, med filnavnet 529900MIOWOKLZH7MS98-2024-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, den 20. februar 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Anette Beltrão-Primdahl
statsautoriseret revisor
mne45854

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING MED BEGRÆNSET SIKKERHED PÅ BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN

Til Jeudan A/S' interessenter

KONKLUSION MED BEGRÆNSET SIKKERHED

Vi har udført en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed på bæredygtighedsrapporteringen for Jeudan A/S ("koncernen") som inkluderet i ledelsesberetningen ("bæredygtighedsrapporteringen") side 78-178, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Baseret på de udførte handlinger og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at bæredygtighedsrapporteringen ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99 a, herunder:

- at European Sustainability Reporting Standards (ESRS) er overholdt, herunder at den af ledelsen gennemførte proces til identifikation af de oplysninger, der rapporteres i bæredygtighedsrapporten ("Processen"), er i overensstemmelse med beskrivelsen præsenteret i sektionen "Oplysningskrav IRO-1 Beskrivelse af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder"; og
- at oplysningerne i bæredygtighedsrapporteringens sektion "EU-Taksonomi" overholder artikel 8 i EU-forordning 2020/852 ("Taksonomiforordningen").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores erklæringsopgave med begrænset sikkerhed i henhold til ISAE 3000 (ajourført) *Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger* ("ISAE 3000 (ajourført)") og yderligere krav gældende i Danmark.

Arten og den tidsmæssige placering af de handlinger, der udføres ved erklæringsopgaver med begrænset sikkerhed, er forskellig, og omfanget heraf er mindre end de handlinger, der udføres ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for erklæringsopgaver med begrænset sikkerhed, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. Vores ansvar ifølge denne standard er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar for erklæringsopgaven".

Vores uafhængighed og kvalitetsstyring

Vi er uafhængige af Jeudan koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Vores firma anvender *International Standard on Quality Management 1*, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder, gældende lov og øvrig regulering.

LEDELSENS ANSVAR FOR BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN

Ledelsen har ansvaret for at designe og implementere en proces til identifikation af de oplysninger, der er rapporteret i bæredygtighedsrapporteringen i henhold til ESRS og for at give oplysning om denne Proces som inkluderet i bæredygtighedsrapporteringens beskrivelse af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder. Dette ansvar omfatter:

- forståelse af, i hvilken kontekst Jeudan koncernens aktiviteter og forretningsforbindelser foregår, og opnåelse af en forståelse af de interessenter, der påvirkes heraf;
- identifikation af faktiske og potentielle indvirkninger (såvel negative som positive) i relation til bæredygtighedsforhold samt risici og muligheder, som har indvirkning på eller må forventes at have indvirkning på Jeudan koncernens finansielle stilling, regnskabsmæssige resultat, pengestrømme, adgang til finansiering eller kapitalomkostninger på kort, mellemlang eller lang sigt;
- vurdering af væsentligheden af de identificerede indvirkninger, risici og muligheder i relation til bæredygtighedsforhold ved at vælge og anvende passende niveau for væsentlighed; og
- fastlæggelse af forudsætninger, som er rimelige efter omstændighederne.

Ledelsen har endvidere ansvaret for udarbejdelsen af bæredygtighedsrapporteringen, som omfatter den information, der er identificeret af Processen, i henhold til årsregnskabslovens § 99 a, herunder:

- overholdelse af ESRS;
- udarbejdelse af oplysningerne som inkluderet i bæredygtighedsrapporteringens afsnit om EU Taksonomi i overensstemmelse med artikel 8 i Taksonomiforordningen;
- design, implementering og opretholdelse af den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en bæredygtighedsrapportering uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl; og
- valg og anvendelse af egnede metoder til bæredygtighedsrapportering og fastlæggelse af forudsætninger og for at foretage skøn, som er forsvarlige efter omstændighederne.

Iboende begrænsninger ved udarbejdelse af bæredygtighedsrapporteringen

Ved rapportering af fremadrettede oplysninger i overensstemmelse med ESRS er ledelsen forpligtet til at udarbejde de fremadrettede oplysninger på grundlag af oplyste forudsætninger om begivenheder, der kan indtræde i fremtiden, og Jeudan koncernens mulige fremtidige handlinger. De faktiske udfald bliver sandsynligvis anderledes, idet forventede begivenheder ofte ikke indtræffer som forventet.

REVISORS ANSVAR FOR ERKLÆRINGSOPGAVEN

Det er vores ansvar at planlægge og udføre erklæringsopgaven med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, om bæredygtighedsrapporteringen er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring med begrænset sikkerhed med vores konklusion. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING MED BEGRÆNSET SIKKERHED PÅ BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN - FORTSAT

rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af bæredygtighedsrapporteringen i sin helhed.

Som led i en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed, der udføres i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under udførelse af opgaven.

Vores ansvar i forhold til Processen omfatter:

- opnåelse af en forståelse af Processen, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om Processens effektivitet, herunder resultatet af Processen;
- overvejelse af, om identificerede oplysninger opfylder de gældende oplysningskrav i ESRS; og
- design og udførelse af handlinger til vurdering af, om Processen er i overensstemmelse med Jeudan koncernens beskrivelse af Processen, som oplyst i beskrivelsen af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder.

Vores ansvar i forhold til bæredygtighedsrapporteringen omfatter endvidere:

- identifikation af oplysninger, hvor det er sandsynligt, at væsentlig fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl; og
- design og udførelse af handlinger målrettet de oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen, hvor det er sandsynligt, at væsentlig fejlinformation kan opstå. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

SAMMENFATNING AF DET UDFØRTE ARBEJDE

En erklæringsopgave med begrænset sikkerhed omfatter udførelse af handlinger for at opnå bevis for bæredygtighedsrapporteringen. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af faglige vurderinger, herunder identifikation af oplysninger, hvor det er sandsynligt, at væsentlig fejlinformation kan opstå i bæredygtighedsrapporteringen, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

I forbindelse med vores erklæringsopgave med begrænset sikkerhed har vi i relation til Processen:

- opnået en forståelse af Processen ved at udføre forespørgsler for at forstå grundlaget for de oplysninger, som ledelsen anvender, og ved at gennemgå Jeudan koncernens interne dokumentation af dens Proces; og
- vurderet, hvorvidt det bevis, vi har opnået ved hjælp af vores handlinger i relation til den af Jeudan koncernens implementerede Proces, var i overensstemmelse med beskrivelsen af Processen i beskrivelsen af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder.

I forbindelse med vores erklæringsopgave med begrænset sikkerhed har vi i relation til bæredygtighedsrapporteringen:

- opnået en forståelse af Jeudan koncernens rapporteringsprocesser, der er relevant for udarbejdelsen af Jeudan A/S' bæredygtighedsrapportering, herunder konsolideringsprocesserne, ved at opnå en forståelse af Jeudan koncernens kontrolmiljø, processer og informationssystemer, der er relevante for udarbejdelse af en bæredygtighedsrapportering, men ikke at vurdere udformningen af specifikke kontrolaktiviteter, opnå bevis for implementering heraf eller teste deres funktionalitet;
- vurderet, om væsentlige oplysninger, som er identificeret som led i Processen, er indeholdt i bæredygtighedsrapporteringen;
- vurderet, om opbygning og præsentation af bæredygtighedsrapporteringen er i overensstemmelse med ESRS;
- foretaget forespørgsler af relevant personale og udført analytiske handlinger i relation til udvalgte oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen;
- udført substanshandling i relation til udvalgte oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen;
- hvor relevant, sammenholdt udvalgte oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen med tilsvarende oplysninger i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen;
- vurderet metoder, forudsætninger og data for udøvelse af skøn og fremadrettede oplysninger; og
- opnået en forståelse af Jeudan koncernens proces til identifikation af økonomiske aktiviteter, der er omfattet af taksonomien, og økonomiske aktiviteter, der er omfattet af og i overensstemmelse med taksonomien og de tilsvarende oplysninger i bæredygtighedsrapporteringen.

FREMÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE ERKLÆRINGSOPGAVEN

Sammenligningstal inkluderet i bæredygtighedsrapporteringen for årene 2019-2023 er ikke omfattet af erklæringsopgaven. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende denne begrænsning i omfang.

Hellerup, den 20. februar 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
 statsautoriseret revisor
 mne18651

Anette Beltrão-Primdahl
 statsautoriseret revisor
 mne45854

RESULTATOPGØRELSE OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	3	1.708.828	1.717.300	887.411	872.093
Driftsomkostninger	4, 5	-458.429	-448.861	-219.007	-223.712
Bruttoresultat		1.250.399	1.268.439	668.404	648.381
Salgs- og marketingomkostninger	5	-20.771	-20.241	-20.771	-20.240
Administrationsomkostninger	5, 6	-149.584	-153.742	-110.179	-114.156
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.080.044	1.094.456	537.454	513.985
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	7			-4.669	-71.253
Finansielle indtægter	8	27.119	14.038	41.421	23.236
Finansielle omkostninger	9	-520.573	-444.142	-429.614	-364.410
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		586.590	664.352	144.592	101.558
Gevinst/tab ejendomme	10	104.171	-798.457	77.909	-577.963
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	11	-548.248	-928.587	-316.483	-502.714
Resultat før skat		142.513	-1.062.692	-93.982	-979.119
Skat af årets resultat	12	-29.906	234.391	18.227	200.725
ÅRETS RESULTAT		112.607	-828.301	-75.755	-778.394
Årets resultat pr. aktie (EPS)	13	2,03	-14,95		
Årets resultat pr. aktie udvandet (EPS-D)	13	2,03	-14,95		
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		112.607	-828.301	-75.755	-778.394
Anden totalindkomst		0	0	0	0
TOTALINDKOMST		112.607	-828.301	-75.755	-778.394

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

AKTIVER	NOTE	Koncern		Moterselskab	
		2024	2023	2024	2023
Investeringsejendomme	15	34.712.087	33.880.255	19.654.653	19.206.606
Domicilejendom	15	201.915	202.342	201.915	202.342
Igangværende projekter investeringsejendomme	15	436.275	444.252	207.599	196.780
Driftsmateriel og inventar	15	43.142	53.266	25.315	37.256
Materielle aktiver i alt		35.393.419	34.580.115	20.089.482	19.642.984
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	15			2.465.982	2.410.453
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	15			222.224	227.409
Afledte finansielle instrumenter	16	976.791	1.371.671	118.494	285.876
Finansielle aktiver i alt		976.791	1.371.671	2.806.700	2.923.738
Langfristede aktiver i alt		36.370.210	35.951.786	22.896.182	22.566.722
Indestående Grundejernes Investeringsfond		9.985	9.563	8.642	8.137
Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser		42.565	36.766	14.848	15.817
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0		263.732	0
Selskabsskat		0	19.029	16.442	3.374
Andre tilgodehavender		38.441	48.126	23.841	33.686
Periodeafgrænsningsposter		12.052	12.256	8.073	9.181
Værdipapirer	17	484.535	489.463	483.815	488.743
Tilgodehavender i alt		587.578	615.203	819.393	558.938
Likvide beholdninger		76.713	28.289	47.184	7.392
Kortfristede aktiver i alt		664.291	643.492	866.577	566.330
AKTIVER I ALT		37.034.501	36.595.278	23.762.759	23.133.052

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

PASSIVER	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Aktiekapital	18	1.108.645	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat		11.150.732	11.203.851	5.636.387	5.877.868
Egenkapital i alt		12.259.377	12.312.496	6.745.032	6.986.513
Realkreditlån	19	20.447.382	20.214.642	11.537.925	11.420.130
Deposita		203.601	224.762	99.234	109.006
Udskudt skat	21	2.667.225	2.636.953	1.019.409	1.020.943
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		18.740	17.750	14.377	13.451
Anden gæld		38.958	40.347	9.415	9.820
Langfristede forpligtelser i alt		23.375.906	23.134.454	12.680.360	12.573.350
Realkreditlån	19	94.836	97.290	41.805	46.335
Finansieringsinstitutter	19	882.616	588.555	882.616	571.953
Deposita		210.815	181.787	123.390	108.179
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		355	330	226	213
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.093	71.294	27.471	41.469
Leverandørgæld		83.957	108.210	26.371	30.089
Gæld til tilknyttede selskaber				3.200.416	2.722.344
Selskabsskat		200	0	0	0
Anden gæld		38.162	69.969	19.455	39.143
Periodeafgrænsningsposter		36.184	30.893	15.617	13.464
Kortfristede forpligtelser i alt	22	1.399.218	1.148.328	4.337.367	3.573.189
Forpligtelser i alt		24.775.124	24.282.782	17.017.727	16.146.539
PASSIVER I ALT		37.034.501	36.595.278	23.762.759	23.133.052
Pantsætninger, garantier samt eventual- og kontraktlige forpligtelser	23				
Øvrige noter	24-31				

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

KONCERN	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.108.645	12.198.904	13.307.549
Årets resultat		-828.301	-828.301
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		-828.301	-828.301
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		200	200
Køb af egne aktier		-10.365	-10.365
Salg af egne aktier		9.737	9.737
Aktiebaseret vederlæggelse		-27	-27
Egenkapital 1. januar 2024	1.108.645	11.203.851	12.312.496
Årets resultat		112.607	112.607
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		112.607	112.607
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		255	255
Køb af egne aktier		-8.887	-8.887
Salg af egne aktier		9.559	9.559
Aktiebaseret vederlæggelse		-356	-356
Egenkapital 31. december 2024	1.108.645	11.150.732	12.259.377

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2024 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2024: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2023: t.DKK 2.061.874)

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

MODERSELSKAB	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.108.645	6.823.014	7.931.659
Årets resultat		-778.394	-778.394
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		-778.394	-778.394
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		200	200
Køb af egne aktier		-10.365	-10.365
Salg af egne aktier		9.737	9.737
Aktiebaseret vederlæggelse		-27	-27
Egenkapital 1. januar 2024	1.108.645	5.877.868	6.986.513
Årets resultat		-75.755	-75.755
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		-75.755	-75.755
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		255	255
Køb af egne aktier		-8.887	-8.887
Salg af egne aktier		9.559	9.559
Aktiebaseret vederlæggelse		-356	-356
Egenkapital 31. december 2024	1.108.645	5.636.387	6.745.032

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2024 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2024: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2023: t.DKK 2.061.874)

PENGESTRØMSOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
PENGESTRØMSOPGØRELSE				
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.080.044	1.094.456	537.454	513.985
Modtagne finansielle indtægter	27.119	14.038	41.421	23.236
Betalte finansielle omkostninger	-520.728	-443.952	-429.769	-364.220
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-356	-27	-356	-27
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	25.154	18.484	18.732	17.149
Modtaget/betalt selskabsskat	18.246	-563.461	3.374	-264.436
Pengestrømme før ændring i driftskapital	629.479	119.538	170.856	-74.313
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	3.668	-19.356	178.799	65.107
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	1.015	1.199	939	537
Leverandørgæld m.m.	-79.666	22.284	-35.821	231.639
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	554.496	123.665	314.773	222.970
Igangværende projekter investeringsejendomme	-511.086	-432.845	-319.682	-342.676
Forbedringer investeringsejendomme	-69.622	-118.273	-62.480	-76.264
Forbedringer domicilejendom	0	-115	-427	-115
Køb investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.	-187.844	0	0	0
Salg investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.	25.123	1.891	0	0
Driftsmateriel og inventar	-13.055	-20.903	-5.159	-15.167
Udlån og tilgodehavender	0	0	-5.185	-8.392
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-756.484	-570.245	-392.933	-442.614
Optagelse af realkreditlån	2.675.676	1.811.422	1.430.911	1.386.460
Indfrielse af realkreditlån	-2.324.712	-1.021.303	-1.280.113	-909.053
Afdrag på realkreditlån	-95.636	-92.807	-42.104	-40.947
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-141.474	-144.183	-141.474	-144.183
Ændring i driftskreditter	294.061	48.292	310.663	79.113
Modtagne deposita	95.384	130.580	49.520	74.046
Tilbagebetalte deposita	-87.517	-105.141	-44.081	-55.289
Betalt udbytte	-166.042	-166.097	-166.042	-166.097
Køb af egne aktier	-8.887	-10.365	-8.887	-10.365
Salg af egne aktier	9.559	9.737	9.559	9.737
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	250.412	460.135	117.952	223.422
Nettoændring i alt	48.424	13.555	39.792	3.778
Likviditet 1. januar	28.289	14.734	7.392	3.614
Likviditet 31. december	76.713	28.289	47.184	7.392
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-706.616	-343.255	-706.616	-326.653
Finansielle reserver 31. december	1.165.097	1.480.034	1.135.568	1.475.739

NOTEOVERSIGT

1. Væsentlig regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og vurderinger
2. Segmentoplysninger Koncern
3. Nettoomsætning
4. Driftsomkostninger
5. Personaleomkostninger
6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
7. Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber
8. Finansielle indtægter
9. Finansielle omkostninger
10. Gevinst/tab ejendomme
11. Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser
12. Skat af årets resultat
13. Resultat pr. aktie
14. Udbytte
15. Langfristede aktiver
16. Afledte finansielle instrumenter
17. Værdipapirer
18. Aktiekapital
19. Finansielle gældsforpligtelser
20. Finansielle gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
21. Udskudt skat
22. Kortfristede forpligtelser
23. Pantsætninger, garantier samt eventuel- og kontraktlige forpligtelser
24. Kontraktlige lejeindtægter
25. Finansielle risici og finansielle instrumenter
26. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter
27. Nærtstående parter
28. Ny regnskabsregulering
29. Begivenheder efter balancedagen
30. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
31. Anvendt regnskabspraksis

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2024 for henholdsvis Koncernen og Jeudan A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, igangværende projekter investeringsejendomme og visse finansielle forpligtelser herunder afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2024.

Koncern- og moderselskabsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste DKK '000. Moderselskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles digitale rapporteringsformat (ESEF-forordningen) kræver anvendelse af et særligt digitalt rapporteringsformat for årsrapporter for børsnoterede virksomheder i EU. Mere præcist indeholder ESEF-forordningen krav om udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format med iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter. Jeudan A/S' iXBRL-opmærkning er foretaget mod den ESEF-taksonomi, der er medtaget i bilagene til ESEF-forordningen og udviklet på basis af den IFRS-taksonomi, der er offentliggjort af IFRS Foundation. Der er ved årsrapporten for 2024 anvendt 2022-versionen af ESEF-taksonomien. Regnskabsposterne i koncernregnskabet er iXBRL-opmærket til de elementer i ESEF-taksonomien, der er vurderet at svare til regnskabsposternes indhold. For regnskabsposter, der ikke er vurderet at være dækket af regnskabsposter defineret i taksonomien, er der indarbejdet virksomhedsspecifikke udvidelser til taksonomien (extensions). Disse udvidelser er – bortset fra subtotaler - forankret til standardelementer i ESEF-taksonomien. Den af ledelsen godkendte årsrapport består i overensstemmelse med kravene i ESEF-forordningen af en zip-fil 529900MI0WOKLZH7MS98-2024-12-31-da.zip, der indeholder en XHTML-fil, der kan åbnes med standard webbrowsers, og en række tekniske iXBRL-filer, der muliggør maskinelt udtræk af de indarbejdede iXBRL-data.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2024 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, er omtalt i note 28.

De væsentligste elementer af anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er beskrevet nedenfor. Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er beskrevet i note 31.

I forbindelse med aflæggelsen af koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er der anlagt væsentlighedsbetragtninger, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter eller elementer heraf, der er ubetydelige eller uvæsentlige for Koncernen og årsregnskabet.

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbase-rede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme".

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, måles til kostpris og afskrives lineært over den tidsbegrænsede periode.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model som Jeudan p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelse af Jeudans ejendomsportefølje.

To ejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow modellen, blandt andet som følge af hjemfaldspligt. Værdien af disse ejendomme svarer til 1,2 % af Koncernens samlede ejendoms-værdier (2023: 1,1 %).

Jeudan har i en længere årrække anvendt afkastmodellen med samme hovedelementer:

1 +	Årlige lejeindtægter
2 +/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3 -	Driftsomkostninger
4 -	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5 -	Administration
=	Nettoresultat (sum af 1 til 5)
6 /	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
7 +	Refusionssaldi
8 -	Øvrige reguleringer
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor Jeudan vurderer, at den faktiske leje er væsentligt lavere end markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiuudgifter etc.

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervs-ejendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervs-ejendomme gennemsnitlig DKK 40 pr. m² årligt (2023: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor lejeoven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2023: DKK 130 pr. m²).

Ud over hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af ledige lejemål og eventuelle udvendige renoveringsprojekter på ejendommene. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi, jf. nedenfor pkt. 8.

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje	Gennemsnitligt afkast	Gennemsnitlig pris pr. m ²
Afkastprocent: Over 8,00%	1,0 %	8,5 %	11.218
Afkastprocent: 7,00% til 7,99%	1,1 %	7,4 %	8.843
Afkastprocent: 6,00% til 6,99%	0,0 %	6,6 %	16.698
Afkastprocent: 5,50% til 5,99%	0,0 %	5,5 %	48.958
Afkastprocent: 5,00% til 5,49%	4,4 %	5,1 %	19.040
Afkastprocent: 4,50% til 4,99%	8,1 %	4,8 %	34.866
Afkastprocent: 4,25% til 4,49%	8,8 %	4,3 %	33.617
Afkastprocent: 4,00% til 4,24%	22,7 %	4,0 %	40.350
Afkastprocent: 3,75% til 3,99%	43,6 %	3,8 %	48.672
Afkastprocent: 3,50% til 3,74%	6,4 %	3,6 %	41.200
Afkastprocent: < 3,50%	3,9 %	3,0 %	49.125
Samlet for porteføljen	100,0 %	4,4 %	38.115

Tabellen viser fordelingen af anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m².

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2 % af lejeindtægterne (2023: 2 %).

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For at vurdere udviklingen i markedsforholdene anvender Jeudan blandt andet følgende kilder:

- Jeudan præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan Jeudan vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer Jeudan selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor Jeudan har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers forhold.
- Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom. Yderligere afholder direktionen og/eller ledelsen i Finans møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer.
- Jeudan afholder løbende møder med de større ejendomsmæglervirksomheder i København, og på disse møder drøftes blandt andet udviklingen i ejendomspriserne.
- Jeudans markedsandel i København giver indsigt i områdets udbuds- og efterspørgselsforhold vedrørende investering og udlejning.

Disse kilder, kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og Jeudans øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi udgøres af deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens §§ 117 og 119.

8. ØVRIGE REGULERINGER

Der sker regulering i form af reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 104 mio. (2023: DKK -798 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,4 % mod 4,4 % i 2023.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af udviklingen i ejendommens nettoresultat og afkastkrav.

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav er belyst i tabellen på side 15. Tabellen viser effekten på ejendommens bogførte værdi, egenkapitalen, indre værdi pr. aktie og bogført værdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens bogførte værdi falde med DKK 3.450 mio. (2023: DKK 3.539 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i bogført værdi på DKK 4.335 mio. (2023: DKK 4.171 mio.).

På tilsvarende vis vil en generel ændring i den gennemsnitlige årlige leje i ejendomsporteføljen påvirke bogført værdi, bogført værdi pr. m², egenkapitalen samt indre værdi pr. aktie. En gennemsnitlig reduktion på DKK 30 pr. m² vil medføre en reduktion i ejendommens værdi på DKK 663 mio. (2023: DKK 792 mio.) jfr. tabellen på side 20. Den gennemsnitlige årlige erhvervsleje udgør DKK 1.809 pr. m² ultimo 2024 (2023: DKK 1.754 pr. m²).

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomme ekskl. udviklingsejendomme var ved udgangen af 2024 95,9 målt på lejeindtægter (2023: 96,6). Et fald i udlejningsprocenten på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 88 mio. (2023: DKK 86 mio.).

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE OG AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Til finansiering af investeringsejendomme anvender Koncernen realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode. Herved opnås blandt andet en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter, der måles til amortiseret kostpris), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

2. SEGMENTOPLYSNINGER KONCERN

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er Koncernen opdelt i to forretningsmæssige segmenter. Segmentet "Investeringsejendomme" omfatter investering i og udlejning af kontor-, bolig-, detail- og øvrige ejendomme primært i København og på Frederiksberg. Segmentet "Projekt & Service" leverer ejendomsrelaterede serviceydelser internt i Jeudan såvel som til eksterne kunder.

Varesalg mv. mellem segmenterne er opgjort til faktiske afregningspriser, der svarer til markedspriserne for de pågældende varer, tjenesteydelser mv.

Samtlige Koncernens investeringsejendomme er beliggende på Sjælland. Koncernens ejendomsportefølje er primært beliggende i det strategiske fokusområde København og Frederiksberg, hvorfor Koncernen ikke har en geografisk segmentopdeling.

Ingen af Koncernens kunder tegner sig for mere end 10 % af Koncernens samlede nettoomsætning.

De angivne tal i tabellen inkluderer interne eliminerings, herunder intern handel mellem segmenterne Investeringsejendomme og Projekt & Service, hvoraf disse er specificeret nederst i noten.

	Investerings- ejendomme 2024	Investerings- ejendomme 2023	Projekt & Service 2024	Projekt & Service 2023	Koncern 2024	Koncern 2023
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.526.010	1.523.666	182.818	193.634	1.708.828	1.717.300
Nettoomsætning mellem segmenter	13.687	15.961	561.868	509.701	0	0
Nettoomsætning 1)	1.539.697	1.539.627	744.686	703.335	1.708.828	1.717.300
Driftsomkostninger 2)	-317.051	-317.573	-658.753	-622.392	-458.429	-448.861
Bruttoresultat	1.222.646	1.222.054	85.933	80.943	1.250.399	1.268.439
Salgs- og marketingomkostninger 3)	-20.771	-20.240	-1	-4	-20.771	-20.241
Administrationsomkostninger	-137.302	-141.978	-38.027	-37.123	-149.584	-153.742
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.064.573	1.059.836	47.905	43.816	1.080.044	1.094.456
Finansielle poster, netto	-502.281	-436.932	8.253	6.828	-493.454	-430.104
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	562.292	622.904	56.158	50.644	586.590	664.352
Gevinst/tab ejendomme	104.171	-798.457	0	0	104.171	-798.457
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-548.248	-928.587	0	0	-548.248	-928.587
Segmentresultat før skat 4)	118.215	-1.104.140	56.158	50.644	142.513	-1.062.692
Skat af årets segmentresultat	-24.520	243.808	-12.395	-11.440	-29.906	234.391
Årets segmentresultat	93.695	-860.332	43.763	39.204	112.607	-828.301
Segmentaktiver i alt 5)	36.875.255	36.451.147	749.142	467.293	37.034.501	36.595.278
Segmentforpligtelser i alt 6)	24.658.697	24.140.708	380.159	142.074	24.775.124	24.282.782
Tilgang af langfristede materielle aktiver	769.892	626.857	5.638	11.465		
Afskrivninger	20.406	24.643	6.547	2.002		
Årets regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	4.500	4.007	670	49		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 575.555 mod t.DKK 525.662 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 517.375 mod t.DKK 491.104 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 1 mod t.DKK 3 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 31.860 mod t.DKK 9.196 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 589.896 mod t.DKK 323.162 for samme periode sidste år.

6) De interne eliminerings udgør t.DKK 263.732 mod t.DKK 0 for samme periode sidste år.

3. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægter fra Investeringsejendomme	1.513.008	1.489.804	848.237	843.063
Andre indtægter fra Investeringsejendomme	13.002	33.861	39.174	29.030
Indtægter fra Projekt & Service	74.432	95.788	0	0
Øvrig omsætning Projekt & Service	108.386	97.847	0	0
Nettoomsætning i alt	1.708.828	1.717.300	887.411	872.093

Koncernens nettoomsætning fra Investeringsejendomme omfatter lejeindtægter fra udlejning af lokaler samt andre indtægter i form af salg af serviceydelser i tilknytning til lokalerne.

Nettoomsætning fra Projekt & Service omfatter levering af reparations- og renoveringsopgaver, der indregnes over tid, mens øvrig omsætning fra Projekt & Service består af faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og service af bygninger og anlæg.

4. DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Driftsomkostninger Investeringsejendomme	303.364	301.611	219.007	223.712
Driftsomkostninger Projekt & Service	155.065	147.250	0	0
Driftsomkostninger i alt	458.429	448.861	219.007	223.712
Heraf direkte driftsomkostninger vedr. ikke-udlejede Investeringsejendomme	11.906	2.293	8.007	473

Driftsomkostninger til Investeringsejendomme består af reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, som primært består af generelle driftsudgifter samt egen andel af udgifter til drifts- og energiregnskab.

Driftsomkostninger til Projekt og Service består primært af indkøb af materialer til istandsættelse og renovering af ejendomme, fællesarealer og individuelle lejemål.

5. PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Bestyrelseshonorar	2.775	2.775	2.775	2.775
Gager og lønninger	376.782	362.914	130.349	139.026
Bidragbaserede pensioner	36.164	33.240	12.448	11.915
Refusion fra offentlige myndigheder	-13.271	-9.113	-2.466	-4.281
Andre omkostninger til social sikring	3.513	3.729	737	778
Personaleomkostninger i alt	405.963	393.545	143.843	150.213
Gennemsnitligt antal beskæftigede	676	670	201	199
Personaleomkostningerne er fordelt således:				
Driftsomkostninger	277.460	258.086	15.352	14.960
Salgs- og marketingomkostninger	14.846	13.309	14.846	13.309
Administrationsomkostninger	113.657	122.150	113.645	121.944
Personaleomkostninger i alt	405.963	393.545	143.843	150.213

I 2024 er der igen opstartet en medarbejderaktieordning, som løber for perioden 1. april 2024 til 31. marts 2025. Ordningen er en bruttolønsordning, som giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Der er i 2024 165 medarbejdere (2023: 183 medarbejdere), som har benyttet sig af ordningen, og har købt aktier til en kurs på DKK 222,6 pr. aktie (2023: kurs på DKK 242,2 pr. aktie), hvor kursen er beregnet hen over en periode på 5 dage fra 4. marts 2024 til 8. marts 2024. Der er udgiftsført et beløb på DKK 6,9 mio. i regnskabet pr. 31. december 2024 (2023: DKK 7,3 mio.).

Vederlag til bestyrelse og direktion kan specificeres således:

	Bestyrelse		Direktion		I alt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bestyrelseshonorar	2.775	2.775	0	0	2.775	2.775
Gage	0	0	15.137	14.068	15.137	14.068
Bonus	0	0	1.500	1.483	1.500	1.483
Personalegoder	0	0	32	27	32	27
Vederlag i alt	2.775	2.775	16.669	15.578	19.444	18.353

Direktionen udgøres af Per W. Hallgren og Søren B. Andersson.

Ansættelseskontrakterne for direktionen følger almindelige vilkår.

Opsigelsesvarslet i Per W. Hallgrens kontrakt udgør 18 måneder fra Jeudans side og 8 måneder fra Per W. Hallgrens side. Opsigelsesvarslet i Søren B. Anderssons kontrakt udgør 8 måneder fra Jeudans side og 4 måneder fra Søren B. Anderssons side. Ved Per W. Hallgrens pensionering udbetaler Jeudan en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 12 måneders bruttovederlag.

I tilfælde af Per W. Hallgrens dødsfald under ansættelsen skal Jeudan udbetale et beløb svarende til 50 % af bruttovederlaget til boet.

Søren B. Andersson var i 2023 omfattet af en 3-årig bonusordning, der blev tildelt før han blev medlem af direktionen, med udløb ved udgangen af regnskabsåret 2023. Bonusbeløbet for denne ordning indgår med tDKK 733 i ovenstående tabel. I 2024 er han ikke omfattet af en bonusordning.

Herudover har ingen medlemmer af bestyrelse og direktion krav på vederlag ved ophør af arbejdsforholdet.

6. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Lovpligtig revision	1.240	1.053	752	618
Andre erklæringer med sikkerhed	965	106	965	106
Andre ydelser	857	34	857	34
Honorarer i alt	3.062	1.193	2.574	758

Honorar til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab på t.DKK 857 for ikke-revisionsmæssige ydelser omfatter rådgivning vedrørende køb af selskab, rådgivning vedrørende diverse rapporter samt anden moms- og regnskabsmæssig rådgivning.

7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER

	Moderselskab	
	2024	2023
Nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	-5.494	-71.253
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	825	0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber i alt	-4.669	-71.253

Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes eller tilgodehavendets genindvindingsværdi nedskrives til denne lavere værdi.

Jeudan III A/S har i 2024 realiseret et underskud på t.DKK 5.925, hvorved genindvindingsværdien er reduceret. Herudover har Jeudan XII ApS i 2024 realiseret et overskud på t.DKK 820, hvorved genindvindingsværdien er forøget og tidligere nedskrivninger er reduceret.

Som konsekvens heraf er kapitalandele i Jeudan III A/S og XII ApS reguleret med i alt t.DKK -4.669 i 2024.

8. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	15.782	9.943
Renter af bankindestående mv.	22.451	8.471	21.156	8.095
Andre finansielle indtægter	411	723	226	354
Renteindtægter af finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	22.862	9.194	37.164	18.392
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	4.257	4.844	4.257	4.844
Finansielle indtægter i alt	27.119	14.038	41.421	23.236

9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	-	-	119.149	100.483
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	43.776	36.624	43.687	35.234
Øvrige finansielle omkostninger	1.446	1.036	827	768
Renteomkostninger for finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	45.222	37.660	163.663	136.485
Renter af gæld til realkreditinstitutter	475.351	406.482	265.951	227.925
Finansielle omkostninger i alt	520.573	444.142	429.614	364.410

10. GEVINST/TAB EJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Opskrivning investeringsejendomme	830.963	470.768	521.190	292.546
Nedskrivning investeringsejendomme	-726.815	-1.269.070	-443.281	-870.509
	104.148	-798.302	77.909	-577.963
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	23	-155	0	0
Gevinst/tab ejendomme i alt	104.171	-798.457	77.909	-577.963

11. GEVINST/TAB FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Dagsværdiregulering af realkreditlån	-26.429	-43.783	-14.343	-25.149
Dagsværdiregulering af renteaftaler	-536.352	-873.116	-308.856	-469.643
	-562.781	-916.899	-323.199	-494.792
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	19.852	-2.626	10.230	-474
Gevinst/tab obligationer	-459	-629	-458	-628
Låneomkostninger	-4.860	-8.433	-3.056	-6.820
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	-548.248	-928.587	-316.483	-502.714

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Aktuel skat	0	-308	-16.442	-7.912
Udskudt skat	30.272	-234.456	-3.630	-192.628
Regulering selskabsskat vedrørende tidligere år	-366	-3.250	-251	97
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år	0	3.623	2.096	-282
Skat af årets resultat i alt	29.906	-234.391	-18.227	-200.725
Skat af årets resultat kan forklares således				
Beregnet 22 % skat af resultat før skat	31.353	-233.792	-20.676	-215.406
Skatteeffekt af:				
Ikke skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger	1.277	-971	944	-810
Regulering vedrørende tidligere år	-367	372	1.845	-185
Nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	-	-	1.027	15.676
Øvrige reguleringer	-2.357	0	-1.367	0
Tilbageførsel af nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	-	-	0	0
Skat af årets resultat i alt	29.906	-234.391	-18.227	-200.725
Effektiv skatteprocent	21,1	22,1	19,5	20,5

13. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat (t.DKK)	112.607	-828.301
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	55.432.225	55.432.225
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-45.673	-43.246
Gennemsnitligt antal aktier i omløb (stk.)	55.386.552	55.388.979
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Gennemsnitligt antal aktier, udvandet (stk.)	55.386.552	55.388.979
Resultat pr. aktie i DKK (EPS)	2,03	-14,95
Resultat pr. aktie, udvandet i DKK (EPS-D)	2,03	-14,95

14. UDBYTTE

12. april 2024 udbetalte Jeudan A/S udbytte til aktionærerne på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie.

For regnskabsåret 2024 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie, der oppebærer ret til udbytte for 2024. Udbyttet vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af

Selskabets ordinære generalforsamling 9. april 2025 forudsat, at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag. Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2024. Udbyttet vil blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 9. april 2025 er registreret i Selskabets ejerbog.

15. LANGFRISTEDE AKTIVER

KONCERN	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	26.349.106	204.160	495.415	166.792
Tilgang, køb	0	0	490.152	29.899
Tilgang, forbedring	118.156	115	0	0
Overførsel	484.008	0	-484.090	0
Afgang	-97.867	0	-57.225	-12.385
Kostpris 31. december 2023	26.853.403	204.275	444.252	184.306
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	7.793.784	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	298	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-798.600	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	62.490	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	7.057.972	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2023	29.659	1.517	0	117.821
Årets afskrivninger	1.461	416	0	24.768
Afgang	0	0	0	-11.549
Afskrivninger 31. december 2023	31.120	1.933	0	131.040
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	33.880.255	202.342	444.252	53.266
Kostpris 1. januar 2024	26.853.403	204.275	444.252	184.306
Tilgang, køb	193.283	0	0	15.210
Tilgang, forbedring	69.206	0	512.571	0
Overførsel	519.070	0	-520.548	0
Afgang	-69.403	0	0	-6.142
Kostpris 31. december 2024	27.565.559	204.275	436.275	193.374
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	7.057.972	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	489.800	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-385.652	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	17.080	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	7.179.200	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2024	31.120	1.933	0	131.040
Årets afskrivninger	1.563	427	0	24.963
Afgang	-11	0	0	-5.771
Afskrivninger 31. december 2024	32.672	2.360	0	150.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	34.712.087	201.915	436.275	43.142

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.474 (31. december 2023 t.DKK 5.293).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

MODERSELSKAB	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Drifts- materiel og inventar	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Tilgode- havende hos tilknyttede selskaber
Kostpris 1. januar 2023	15.161.564	204.160	200.228	103.936	3.401.921	219.017
Tilgang, køb	0	0	342.676	17.053	0	0
Tilgang, forbedring	76.149	115	0	0	0	0
Overførsel	346.124	0	-346.124	0	0	0
Afgang	0	0	0	-2.278	0	8.392
Kostpris 31. december 2023	15.583.837	204.275	196.780	118.711	3.401.921	227.409
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	4.218.534	0	0	0	-920.215	0
Årets op-/nedskrivninger	25.499	0	0	0	-71.253	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-603.462	0	0	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	3.640.571	0	0	0	-991.468	0
Afskrivninger 1. januar 2023	16.691	1.517	0	66.225	0	0
Årets afskrivninger	1.111	416	0	17.186	0	0
Afgang	0	0	0	-1.956	0	0
Afskrivninger 31. december 2023	17.802	1.933	0	81.455	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	19.206.606	202.342	196.780	37.256	2.410.453	227.409
Kostpris 1. januar 2024	15.583.837	204.275	196.780	118.711	3.401.921	227.409
Tilgang, køb	0	0	320.155	5.681	60.198	0
Tilgang, forbedring	61.724	0	0	0	0	0
Overførsel	308.866	0	-309.336	0	0	0
Afgang	753	0	0	-852	0	-5.185
Kostpris 31. december 2024	15.955.180	204.275	207.599	123.540	3.462.119	222.224
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	3.640.571	0	0	0	-991.468	0
Årets op-/nedskrivninger	330.642	0	0	0	-4.669	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-252.733	0	0	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	3.718.480	0	0	0	-996.137	0
Afskrivninger 1. januar 2024	17.802	1.933	0	81.455	0	0
Årets afskrivninger	1.205	427	0	17.390	0	0
Afgang	0	0	0	-620	0	0
Afskrivninger 31. december 2024	19.007	2.360	0	98.225	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	19.654.653	201.915	207.599	25.315	2.465.982	222.224

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.170 (31. december 2023 t.DKK 3.786).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Hjemsted	Selskabs- kapital t.DKK	Ejerandel og stemme- rettigheder
Jeudan I A/S	København	17.380	100 %
Jeudan II A/S	København	10.000	100 %
Jeudan III A/S	København	100.002	100 %
Jeudan IV A/S	København	10.000	100 %
Jeudan V A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VI A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VII A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VIII A/S	København	500	100 %
Jeudan IX ApS	København	80	100 %
Jeudan X ApS	København	125	100 %
Jeudan XII ApS	København	500	100 %
Jeudan XIII ApS	København	1.000	100 %
Jeudan XIV ApS	København	19.892	100 %
Jeudan Projekt & Service A/S	København	500	100 %

Det ultimative moderselskab er Jeudan A/S.

Selskabskapital, ejerandel og stemmerettigheder ovenfor er uændrede sammenholdt med 2023 bortset fra erhvervelse af Jeudan XIV ApS i 2024.

16. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Afledte finansielle instrumenter	976.791	1.371.671	118.494	285.876
Afledte finansielle instrumenter i alt	976.791	1.371.671	118.494	285.876

Koncernens kortfristede del udgør pr. 31. december 2024 t.DKK 6.040 (2023: t.DKK 16.335). Moderselskabets kortfristede del udgør pr. 31. december 2024 t.DKK 4.482 (2023: t.DKK 9.311).

Koncernens positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen, som følge af den stigende rente, på t.DKK 1.934.022 (2023: t.DKK 2.470.375) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -957.231 (2023: t.DKK -1.098.704), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån).

Moderselskabets positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen, som følge af den stigende rente, på t.DKK 1.075.725 (2023: t.DKK 1.384.580) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -957.231 (2023: t.DKK -1.098.704), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån).

17. VÆRDIPAPIRER

	Koncern		Moterselskab	
	2024	2023	2024	2023
Børsnoterede obligationer	484.535	489.463	483.815	488.743
Værdipapirer i alt	484.535	489.463	483.815	488.743

Værdipapirer består af variabelt forrentet børsnoterede obligationer i danske kroner med en restløbetid på op til 3 år.

18. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 55.432.225 aktier à DKK 20, som hver giver én stemme på generalforsamlingen. Aktiekapitalen omfatter kun én aktieklasser. Aktierne er fuldt indbetalte, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	Moterselskab	
	2024	2023
Aktiekapital 31. december	1.108.645	1.108.645

Egne aktier

	Antal		Købs-/salgspris		% af aktiekapital	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Beholdning 1. januar	45.003	41.489	12.233	11.601	0,07%	0,07%
Tilgang	40.000	40.000	8.887	10.520	0,07%	0,07%
Afgang	-38.661	-36.486	-9.563	-9.888	-0,07%	-0,07%
Beholdning 31. december	46.342	45.003	11.557	12.233	0,07%	0,07%

Selskabet har i 2024 erhvervet yderligere egne aktier til dækning af medarbejderaktieordning.

19. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moterselskab	
	2024	2023	2024	2023
Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom	21.499.449	21.410.636	12.536.961	12.565.169
Driftskreditter	882.616	588.555	882.616	571.953
Nominal værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-957.231	-1.098.704	-957.231	-1.098.704
Finansielle gældsforpligtelser i alt	21.424.834	20.900.487	12.462.346	12.038.418
Gælden forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	1.103.414	827.159	1.050.455	763.388
Mellem et og to år fra balancedagen	209.081	239.900	154.169	171.780
Mellem to og tre år fra balancedagen	205.229	228.526	148.289	158.247
Mellem tre og fire år fra balancedagen	196.628	225.038	137.582	152.514
Mellem fire og fem år fra balancedagen	199.247	216.824	138.020	141.966
Efter fem år fra balancedagen	20.384.228	20.203.934	11.738.233	11.710.742
Nominal værdi af finansielle gældsforpligtelser	22.297.827	21.941.381	13.366.748	13.098.637
Ultimo dagsværdiregulering af gæld	84.238	57.810	52.829	38.485
Nominal værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-957.231	-1.098.704	-957.231	-1.098.704
Finansielle gældsforpligtelser i alt	21.424.834	20.900.487	12.462.346	12.038.418
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser, realkreditlån	20.447.382	20.214.642	11.537.925	11.420.130
Kortfristede forpligtelser, realkreditlån	94.836	97.290	41.805	46.335
Kortfristede forpligtelser, finansieringsinstitutter	882.616	588.555	882.616	571.953
Finansielle gældsforpligtelser i alt	21.424.834	20.900.487	12.462.346	12.038.418

Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom måles til dagsværdi (t.DKK 21.499.449). Gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskurser pr. 31. december 2024 for de underliggende obligationer justeret for Koncernens egen kreditrisiko. Gæld til finansieringsinstitutter opgøres til den nominelle restgæld, der vurderes at svare til dagsværdien, da lånene er variabelt forrentede.

Driftskreditter måles til amortiseret kostpris, der svarer til dagsværdi (t.DKK 882.616).

Dagsværdien af den enkelte renteaftale opgøres som forskellen i det fremtidige cash flow mellem den aftalte rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen tilbagediskonteret til 31. december 2024.

Forfaldstidspunkter for ydelser på finansielle gældsforpligtelser ekskl. driftskreditter er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i Koncernens likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling de kommende fem år inkl. renter, på baggrund af balancedagens renteniveau for så vidt angår den variabelt forrentede del.

Jeudan foretrækker realkreditlån til finansiering af ejendomsporteføljen, da de giver stabile og langsigtede betingelser. Jeudan anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, da lånene kan opsiges af långiver med kort varsel.

19. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE – FORTSAT

	0-1 år	2-5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
KONCERN - 2024				
Gæld	986.152	3.933.545	4.919.697	22.382.065
Renteaftaler	-268.018	-878.174	-1.146.192	-1.934.022
Ydelser til betaling i alt	718.134	3.055.371	3.773.505	20.448.043
KONCERN - 2023				
Gæld	1.032.940	4.172.722	5.205.662	21.999.191
Renteaftaler	-317.572	-1.152.729	-1.470.301	-2.470.375
Ydelser til betaling i alt	715.368	3.019.993	3.735.361	19.528.816
MODER - 2024				
Gæld	549.058	2.191.395	2.740.453	13.419.577
Renteaftaler	-118.023	-398.159	-516.182	-1.075.725
Ydelser til betaling i alt	431.035	1.793.236	2.224.271	12.343.852
MODER - 2023				
Gæld	583.241	2.304.043	2.887.284	13.137.122
Renteaftaler	-123.281	-474.644	-597.925	-1.384.580
Ydelser til betaling i alt	459.960	1.829.399	2.289.359	11.752.542

20. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kurstab ³⁾	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾		
2024						
Realkreditlån	20.311.932	255.328	-32.078	26.429	-19.393	20.542.218
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.098.704	-141.474	0	0	0	957.230
Deposita	406.549	7.867	0	0	0	414.416
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	21.817.185	121.721	-32.078	26.429	-19.393	21.913.864
2023						
Realkreditlån	19.104.897	1.185.527	-33.334	43.783	11.059	20.311.932
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.242.887	-144.183	0	0	0	1.098.704
Deposita	381.110	25.439	0	0	0	406.549
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	20.728.894	1.066.783	-33.334	43.783	11.059	21.817.185
MODERSELSKAB	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kurstab ³⁾	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾		
2024						
Realkreditlån	11.466.465	108.694	0	14.343	-9.772	11.579.730
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.098.704	-141.474	0	0	0	957.230
Deposita	217.185	5.439	0	0	0	222.624
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	12.782.354	-27.341	0	14.343	-9.772	12.759.584
2023						
Realkreditlån	10.509.498	924.524	0	25.149	7.294	11.466.465
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.242.887	-144.183	0	0	0	1.098.704
Deposita	198.428	18.757	0	0	0	217.185
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	11.950.813	799.098	0	25.149	7.294	12.782.354

Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter er, som det fremgår af note 16, modregnet i den positive værdi af afledte finansielle instrumenter.

¹⁾ Lån der enten overtages eller indfries i forbindelse med køb og salg af ejendomme modregnes i henholdsvis investeringsejendomme køb og salg. Det tilsvarende gør sig gældende for deposita.

²⁾ Posterne er korrigeret for kursregulering af Jeudans afledte finansielle instrumenter bestående af renteaftaler knyttet op til realkreditlånene. Der henvises til note 16.

³⁾ Vedrører kurstab og låneomkostninger i forbindelse med optagelse og indfrielse af realkreditlån, som modregnes i det nominelle lånebeløb.

21. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat 1. januar	2.636.953	2.868.585	1.020.943	1.213.853
Tilgang ved køb af tilknyttet selskab	0	-799	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	30.272	-230.833	-1.534	-192.910
Udskudt skat 31. december	2.667.225	2.636.953	1.019.409	1.020.943
Udskudt skat vedrører:				
Investeringsejendomme	2.907.130	2.790.534	1.225.321	1.147.361
Andre materielle aktiver	-1.173	-652	-1.343	-149
Finansielle gældsforpligtelser	-17.965	-12.151	-11.622	-8.467
Fremførbare skattemæssige underskud	-230.754	-148.517	-191.772	-113.299
Øvrige	9.987	7.739	-1.175	-4.503
Udskudt skat 31. december	2.667.225	2.636.953	1.019.409	1.020.943

22. KORTFRISTEDE FORPLIGTELSER

De regnskabsmæssige værdier af modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandørgæld samt anden gæld svarer til forpligtelsernes dagsværdier.

23. PANTSÆTNINGER, GARANTIER SAMT EVENTUAL- OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Koncernens ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.DKK 25.791.911 (2023: t.DKK 25.299.891), hvoraf t.DKK 465.058 (2023: t.DKK 877.181) er i Koncernens besiddelse.

Jeudan A/S har kautioneret for tilknyttede selskabers realkreditlån for i alt t.DKK 9.085.890 (2023: t.DKK 8.824.109).

Københavns Kommune er i henhold til tinglyst deklaration af 22. juli 1949 berettiget til at tilbagekøbe ejendommen Lersø Parkallé 101, matr.nr. 1322 Utterslev, i år 2040 for t.DKK 190. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2024 t.DKK 100.762 (2023: t.DKK 99.988).

TorvehallerneKBH på Israels Plads er opført på lejet grund. Lejekontrakten med Københavns Kommune er uopsigelig fra udlejers side indtil 1. april 2061. Ved ophør af lejekontrakten er Københavns Kommune berettiget til at overtage bygningerne vederlagsfrit. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2024 t.DKK 315.410 (2023: t.DKK 282.225).

Jeudan A/S har tegnet garantier for deposita vedrørende leje af grund til TorvehallerneKBH på Israels Plads for t.DKK 371 (2023: t.DKK 371).

Jeudan Projekt & Service A/S har tegnet garantier for entrepriser for t.DKK 0 (2023: t.DKK 51).

Jeudan A/S er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter andrager pr. 31. december 2024 t.DKK 0 (2023: t.DKK 0).

Jeudan XIV ApS' skyldig selskabsskat for perioden inden Jeudans overtagelse udgør t.DKK 200 pr. 31. december 2024.

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS samt Jeudan XIII ApS og Jeudan XIV ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær, der pr. 31. december 2024 andrager t.DKK 0 (2023: t.DKK 0). Jeudan XII ApS er ikke momsregistreret.

24. KONTRAKTLIGE LEJEINDTÆGTER

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder en uopsigelsesperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På baggrund heraf kan de kontraktlige lejeindtægter opgøres således:

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Udløb uopsigelighed inden for et år	296.996	291.415	168.028	170.227
Udløb uopsigelighed inden for et til to år	269.568	300.427	90.602	109.304
Udløb uopsigelighed inden for to til tre år	234.028	167.840	136.576	45.065
Udløb uopsigelighed inden for tre til fire år	253.408	219.381	136.347	137.255
Udløb uopsigelighed inden for fire til fem år	311.278	258.845	271.297	128.716
Udløb uopsigelighed efter fem år	1.394.222	1.379.951	646.086	995.221
Kontraktlige lejeindtægter i alt	2.759.500	2.617.859	1.448.935	1.585.788
Årets kontraktlige lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen	1.513.008	1.489.804	848.237	843.063

Lejekontrakterne kategoriseres efter tidspunktet for uopsigelighed, og kontraktens samlede lejeindtægt indgår tilsvarende. Dette indebærer, at den samlede kontraktlige lejeindtægt med en uopsigelsesperiode, der udløber inden for et til to år, er inkluderet i denne kategori og ikke opdelt i intervallerne for uopsigelsesperioder, der udløber inden for henholdsvis et år og et til to år.

25. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Politik for styring af finansielle risici

Kapitalstruktur

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i en ejendomsvirksomhed, der afhængig af den valgte kapitalstruktur vil have en betydelig rentebærende gæld. Jeudan lægger vægt på, at den investerede kapital udnyttes optimalt, og at den finansielle risiko er under kontrol.

Egenkapitalens relative størrelse

Ledelsen vurderer som udgangspunkt, at en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % vil være optimal under de nuværende forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. I denne vurdering indgår bl.a. disse forhold:

- Forventningen til ejendommens afkast er højere end den rente, der skal betales af fremmedfinansieringen. Med det udgangspunkt bør egenkapitalen derfor være så lille som mulig og fremmedfinansieringen så stor som mulig for at give det bedst mulige relative afkast til aktionærerne.
- Egenkapitalen bør i forhold til det samlede forretningsomfang og de samlede aktiver have en sådan størrelse, at Jeudan fortsat kan opnå fremmedfinansiering på attraktive vilkår, samtidig med at aktionærernes afkast optimeres.
- Egenkapitalen skal være grundstammen i et kapitalberedskab, dels for at kunne foretage attraktive investeringer med en kort beslutningsproces, dels for at give Jeudan modstandskraft i vanskelige tider.

Med dette udgangspunkt er Jeudans strategiske mål for finansieringsstrukturen:

Egenkapital (aktiekapital og reserver)	30-33 % (p.t. 33 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 9 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 58 %)

Målsætningen for Jeudans forrentning af egenkapitalen forudsætter blandt andet, at finansieringsstrukturen ligger på disse niveauer.

En udvidelse af Jeudans aktiekapital er imidlertid forbundet med væsentlige omkostninger og et betydeligt tidsforbrug. Aktiekapitalen har derfor hidtil været, og vil fremover naturligt og mest hensigtsmæssigt blive, forhøjet trinvis. Dette indebærer, at der set over en årrække vil være perioder, hvor egenkapitalen er på det strategiske niveau og andre perioder, hvor den midlertidigt er højere eller lavere end det strategiske niveau.

Finansielle risikofaktorer

Jeudans finansielle risikostyring forestås centralt og i henhold til en af bestyrelsen vedtaget politik og instruks, der fastsætter retningslinjer og rammer for Jeudans finansielle transaktioner og dispositioner. Risikoprofilen betyder, at renterisikoen, herunder påvirkningen på Jeudans cash flow, er relativ lav.

Jeudan anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning. Det er Jeudans vurdering, at realkreditlån er den mest attraktive finansiering for Jeudan. Realkreditlån har blandt andet et tilsagn svarende til lånets løbetid, hvilket betyder, at långiver som udgangspunkt kun kan opsiges lånet i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser.

Jeudan anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, da lånene kan opsiges af långiver med kort varsel.

Det kan ikke udelukkes, at långiverne i forbindelse med fald i værdien af de finansierede ejendomme, rentestigninger, uro på de finansielle markeder, nye krav fra EU/Basel eller en vanskelig situation for långiver vil kræve, at Jeudan helt eller delvist indfrier anlægslån eller driftskreditter, eller ikke vil tilbyde lånefinansiering til Jeudan på tilfredsstillende vilkår.

Jeudans långivere kan ændre på betingelser knyttet til Jeudans fremmedkapital i en sådan grad, at det vil tvinge Jeudan til at realisere dele af ejendomsporteføljen på tidspunkter, der ikke er attraktive for Jeudan. En sådan risiko i Jeudan vurderes at være meget lav.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 20-30 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler i op til 20 år.
- Anlægslån optages med en løbetid på 3-10 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses eventuelt for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Driftskreditter forrentes med variabel rente plus et tillæg.

Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på driftsresultatet. Det er muligt at sikre den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler. Sikres renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler, opstår der en kursrisiko der, afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en betydelig risiko. Kursrisikoen måles ved rentefølsomheden pr. basispunkt, hvor dette nøgleudtryk ændringen i markedsværdien af renteaftalerne ved et rentefald på 0,01 %-point (1 basispunkt), svarende til det urealiserede kurstab, der vil opstå, hvis markedrenten falder med 0,01 %-point.

25. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Som beskrevet ovenfor agerer rente- og kursrisikoen modsat hinanden, hvor afdækning af renterisikoen får kursrisikoen til at stige og omvendt.

Ved indgåelse af renteaftaler på op til 20 år spredes disse hen over rentekurven, så risikoen ved et unaturligt udsving på en del af rentekurven reduceres.

Jeudan har fastlagt disse retningslinjer for håndtering og balancering af rente- og kursrisiko:

- Der tilstræbes en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser ekskl. likvide beholdninger, træk på driftskreditter og kursregulering.
- Ved et rentefald på 100 basispunkter må kurstabet efter skat maksimalt påvirke Koncernens egenkapital negativt med 15 %. Pr. 31. december 2024 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 1,8 mia.

Den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne er således tilnærmelsesvis givet, hvorfor det alene er løbetiden på renteaftalerne, der kan justeres for at opfylde loftet om den maksimale påvirkning af egenkapitalen ved et rentefald på 100 basispunkter.

Jeudan anvender en afdækningsmodel, hvor renteaftalerne som udgangspunkt placeres i lige store puljer med et interval på 2,5 år og med en løbetid fra 2,5 år og op til 20 år. Dette afhænger dog af aktuelle markedsforhold, herunder prisen for de relevante renteaftaler inkl. til-læg, som kan variere på forskellige punkter på rentekurven. Når første pulje på 2,5 år udløber, tegnes som udgangspunkt nye renteaftaler på op til 20 år, hvorefter renteafdækningen er reetableret. For at sikre en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år tages der hensyn til dette ved indgåelse af nye renteaftaler. Pr. 31. december 2024 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 9 år.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 14 mio. ved udgangen af 2024 (2023: DKK 12,6 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 1.100 mio. efter skat og ca. 8,9 % af Koncernens egenkapital, hvilket er inden for det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Afdækningsprocent, rente- og kursrisiko er mere detaljeret beskrevet under risikofaktorer side 16-18, hvor blandt andet rente- og kursrisikoen ved et rentefald på 0,25 %-point og en rentestigning på henholdsvis 0,50, 1,00, 1,50 og 2,00 %-point er beskrevet. Ved en stigning i renten på 2 %-point den 1. januar 2025 er den isolerede effekt af rentestigningen ved de nuværende renteaftaler vist nedenfor for perioden 2025 til 2029.

	2025	2026	2027	2028	2029
Renteændring på 2,00 % p.a.					
Ændring i finansielle omkostninger	-62.944	-93.641	-135.082	-142.911	-160.575
Ændring kursregulering	2.703.905	-504.756	-231.974	-194.481	-189.977
Skat	-581.011	131.647	80.752	74.226	77.121
Egenkapitaleffekt	2.059.950	-466.750	-286.304	-263.166	-273.431
Ændring cash flow pr. år	-62.944	-79.793	-114.481	-113.193	-129.135
Ændring cash flow akkumuleret	-62.944	-142.737	-257.218	-370.411	-499.546
Ændring egenkapital akkumuleret	2.059.950	1.593.200	1.306.896	1.043.730	770.299

25. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Likviditet og likviditetsreserve

Afdragsprofil og løbetid på realkreditlån og anlægslån bliver besluttet og tilrettelagt ud fra det aktuelle udbud af finansieringsprodukter og den aktuelle rentekurve. Afdragsprofil fremgår af note 19.

Med henblik på at sikre, at Jeudan har en positiv pengestrøm, bliver finansieringen tilrettelagt ud fra det løbende cash flow fra investerings-ejendommene.

Det er Jeudans målsætning, at likviditetsreserven, inklusive uudnyttede kreditfaciliteter, skal udgøre ca. DKK 1,3–1,4 mia.

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde ultimo 2024 DKK 1.165 mio. (ultimo 2023: DKK 1.480 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på ca. DKK 485 mio.

Finansielle samarbejdspartnere

Jeudan samarbejder med kapitalstærke danske realkredit- og finansieringsinstitutter, der har mange års kendskab til det danske ejendomsmarked og erfaring med ejendomsmarkedets cyklus.

Derudover tilstræber Jeudan at opbygge og vedligeholde et tæt samarbejde med de finansielle samarbejdspartnere baseret på gensidig tillid og med henblik på langvarige relationer. De finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit, Jyske Bank og Nordea.

Finansielle instrumenter

Følgende kategorier af finansielle instrumenter er indregnet i balancen:

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.461.326	1.861.134	602.309	774.619
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	167.704	122.744	580.471	292.441
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	20.542.218	20.311.932	11.579.730	11.466.465
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.458.109	1.213.630	4.360.897	3.590.534

Ovennævnte kategorier omfatter følgende:

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen: Afledte finansielle instrumenter og Værdipapirer.

Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris: Udlån, Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme, Indestående Grundejernes Investeringsfond, Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser, Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber, Andre tilgodehavender samt Likvide beholdninger.

Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen: Realkreditlån og Finansieringsinstitutter inkl. dagsværdi af renteaftaler og fratrukket Driftskreditter, der måles til amortiseret kostpris.

Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris: Deposita, Driftskreditter, Leverandørgæld, Gæld til tilknyttede selskaber samt Anden gæld.

25. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Renterisici

Om Koncernens finansielle rentebærende forpligtelser kan angives følgende forfaldstidspunkter:

KONCERN	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter		Heraf med fast rente	Effektiv rente %
			2-5 år	> 5 år		
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2023 i alt	21.999.193	1.784.553	403.795	19.810.845	15.707.200	2,2
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2024 i alt	22.382.064	1.934.682	499.088	19.948.294	18.476.501	2,3

MODERSELSKAB	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter		Heraf med fast rente	Effektiv rente %
			2-5 år	> 5 år		
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2023 i alt	13.137.123	1.716.993	178.438	11.241.692	9.244.492	2,2
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2024 i alt	13.419.577	1.881.652	235.628	11.302.297	11.184.230	2,1

De effektive rentesatser er opgjort på baggrund af det aktuelle renteniveau på balancedagen.

Variabelt forrentede lån, som er swappet til fast rente, er i oversigten vist som fastforrentede.

Kreditrisici

Det er Jeudans målsætning, at 70-90 % af realkredit- og anlægslånene er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år.

Koncernen modtager, for så vidt angår kunder, sikkerhed for tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser i form af depositum/forudbetalt leje eller pengeinstitutgaranti. Modtaget sikkerhed indgår i vurderingen af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Det kan dog ikke udelukkes, at nogle af Jeudans kunder i fremtiden ikke kan opfylde deres betalingsforpligtelser, hvilket kan føre til reducerede lejeindtægter og ekstraomkostninger, udover det allerede

opkrævet depositum/forudbetalt leje. I de seneste tre år har Jeudan haft årlige tab på ca. DKK 4,5 mio. på grund af misligholdelse af lejekontrakter, svarende til 0,3 % af omsætningen i 2024.

Udover den foretagne nedskrivning til imødegåelse af tab vurderes der ikke at være nogen tabsrisiko på tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser svarer til de i balancen indregnede regnskabsmæssige værdier før modregning af depositum/forudbetalt leje.

Risiko, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler på Jeudans realkredit- og anlægslån, kan ikke sikres.

Jeudan samarbejder udelukkende med danske SIFI-institutter med høj kreditværdighed.

26. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens børsnoterede obligationer.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægslån, realkreditlån og renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme og igangværende projekter investeringsejendomme. Der henvises til note 1 for beskrivelse af dagsværdimodellen.

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
KONCERN - 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			33.880.255
Igangværende projekter investeringsejendomme			444.252
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-20.214.642	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-97.290	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		1.371.671	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	489.463		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	489.463	-18.940.261	34.324.507
KONCERN - 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			34.712.087
Igangværende projekter investeringsejendomme			436.275
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-20.447.382	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-94.836	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		976.791	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	484.535		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	484.535	-19.565.427	35.148.362

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

26. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
MODERSELSKAB - 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			19.206.606
Igangværende projekter investeringsejendomme			196.780
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-11.420.130	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-46.335	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		285.876	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	488.743		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	488.743	-11.180.589	19.403.386
MODERSELSKAB - 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			19.654.653
Igangværende projekter investeringsejendomme			207.599
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-11.537.925	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-41.805	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		118.494	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	483.815		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	483.815	-11.461.236	19.862.252

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

27. NÆRTSTÅENDE PARTER

Der er ingen nærtstående parter, der ejer mere end 50 % eller på anden måde har bestemmende indflydelse over Selskabet.

Medlemmer af bestyrelse og direktion i Jeudan A/S, disses nærmeste familiemedlemmer samt selskaber kontrolleret af denne personkreds, anses for nærtstående.

Herudover anses følgende parter for nærtstående:

Navn	Hjemsted	Begrundelse
William Demant Invest A/S	Kongebakken 9, Smørum	Jeudan A/S er associeret virksomhed til William Demant Invest A/S
Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab	Sankt Annæ Plads 13, København K	Jeudan A/S er associeret virksomhed til Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab

Som nærtstående parter anses ligeledes alle tilknyttede selskaber til moderselskabet Jeudan A/S. Oversigt over tilknyttede selskaber fremgår af note 15.

27. NÆRTSTÅENDE PARTER (FORTSAT)

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Transaktioner med tilknyttede selskaber				
Køb af serviceydelser	-	-	455.512	498.556
Salg af serviceydelser	-	-	201	2.467
Udlejning af kontor- og lagerfaciliteter	-	-	3.729	3.239
Salg af administrationsydelser	-	-	59.415	58.768
Finansielle indtægter	-	-	15.782	9.943
Finansielle omkostninger	-	-	-119.149	-100.483
Køb af anlægsaktiver	-	-	0	0
Salg af anlægsaktiver	-	-	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	485.956	227.409
Gæld til tilknyttede selskaber	-	-	3.200.416	2.722.344
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	-	-	9.085.890	8.824.109
Transaktioner mellem Selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.				
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Bestyrelshonorar	2.775	2.775	2.775	2.775
Gage til direktionen	16.669	15.578	16.669	15.578
Salg af serviceydelser	5	2	0	0
Udlejning af boliglejemål ¹⁾	504	305	504	305
Udloddet udbytte	225	203	225	203
Transaktioner med William Demant Invest A/S				
Udloddet udbytte	69.772	69.772	69.772	69.772
Transaktioner med Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab og dets moderfond				
Udloddet udbytte	67.414	67.414	67.414	67.414
Udlejning af erhvervslejemål ²⁾	3.189	3.083	3.189	3.083
Salg af serviceydelser	1.777	1.951	622	931
Tilgodehavende fra salg	82	248	0	172

1) Koncernen udlejer boliglejemål til direktion samt nærtstående til bestyrelse og direktion. Lejekontrakterne er alle indgået på normale vilkår, herunder lejens fastsættelse.

2) Koncernen udlejer erhvervslejemål til Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab. Lejekontrakterne er alle indgået på normale vilkår, herunder lejens fastsættelse.

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender på balancedagen. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

28. NY REGSKABSREGULERING

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag udsendt, men endnu ikke trådt i kraft og godkendt af EU.

IASB har udstedt en ny international regnskabsstandard, som erstatter IAS 1 fra 1. januar 2027. Erstatningen til IAS 1 er IFRS 18 og vil påvirke Jeudan i henhold til præsentationen og oplysninger i årsregnskabet.

Den nye standard stiller flere eksplicite krav til præsentation af resultatopgørelsen, oplysninger om ledelsesdefinerede resultatmål, samt mindre ændringer og præciseringer. Herudover er de generelle principper for præsentationen af regnskaber i IAS 1 de samme i IFRS 18.

Yderligere nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

29. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Jeudan har med virkning pr. 1. januar 2025 købt kontorejendommen Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, for DKK 126 mio.

Der er ikke siden udgangen af 2024 indtruffet yderligere begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og Moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

30. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 20. februar 2025 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges

Jeudan A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 9. april 2025.

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, udover beskrivelsen i note 1, som beskrevet nedenfor.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter Jeudan A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet har bestemmende indflydelse. Moderselskabet har bestemmende indflydelse, når det er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i selskabet og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over selskabet.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede selskaber, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet.

Solgte selskaber indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede eller solgte selskaber.

Ved køb af nye selskaber, der vurderes at udgøre en virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Kostprisen for et nyhvervet selskab består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse reguleringer til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme samt indtægter fra Projekt & Service.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Indtægter fra Investeringsejendomme indregnes efter bestemmelserne i IFRS 16.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter fra Projekt & Service indregnes efter bestemmelserne i IFRS 15.

Indtægter fra levering af reparations- og renoveringsopgaver indregnes over tid, hvilket bevirker, at indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med opfyldelse af leveringsforpligtelser.

Indtægter fra faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og service af bygninger og anlæg indtægtsføres løbende.

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra Investeringsejendomme samt omkostninger, der afholdes for at erhverve indtægten i Projekt & Service i form af vareforbrug, løn og gager samt afskrivning af materielle aktiver. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Koncernens administrationsomkostninger repræsenterer omkostninger, der afholdes til administrativt personale, kontorholdsomkostninger og afskrivning af materielle aktiver. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, feriepenge og pensioner samt incitamentsordninger og social sikring m.v. for medarbejdere med fradrag af modtagne godtgørelser.

Medarbejderaktieordning (bruttolønordning) indregnes i personaleomkostninger over optjeningsperioden til en estimeret dagsværdi på tidspunktet for tildeling og en tilsvarende regulering af egenkapitalen. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, værdipapirer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele i moderselskabet indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler, der

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller –regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Moderselskabet er sambeskattet med alle datterselskaber. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Domicilejendom

Domicilejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Domicilejendom måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er fastsat til 10 år med en skønnet scrapværdi på t.DKK 200.000.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under drifts- og administrationsomkostninger.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstid, som er 2-5 år.

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under drifts- og administrationsomkostninger.

Kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede selskaber

Kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens eller tilgodehavendets genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

De regnskabsmæssige værdier af kapitalandele og tilgodehavender i datterselskaber gennemgås på balancedagen for at fastsætte, om der er indikationer på værdiforringelse, herunder hvis der udloddes mere i udbytte end datterselskabets totalindkomst for det pågældende år. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at

fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Når kapitalværdien opgøres, tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved at anvende en diskonteringsssats, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge, dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Hvis aktivets genindvindingsværdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets regnskabsmæssige værdi til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget.

Udlån, der tilbagebetales over en tidsbegrænset periode, måles til kostpris med fradrag af modtagne afdrag. Hvis den regnskabsmæssige værdi overstiger udlånets genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi og består af renteaftaler relateret til Koncernens realkreditlån. Koncernen foretager løbende omlægning af renteaftaler, hvor et eventuelt indregnet tab på tidligere renteaftaler lånefinansieres med løbende afdrag og rentebetaling (såkaldte kurstabslån), hvilket der indgås aftale om som et element af nye renteaftaler. Renteaftaler og tilhørende kurstabslån anses regnskabsmæssigt som samlede aftaler af følgende årsager:

- de indgås med samme modpart,
- de relaterer sig til samme underliggende realkreditlån,
- de har ikke et selvstændigt finansieringsformål, og
- en renteaftale kan ikke indfries uden at det relaterede kurstabslån også indfries.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer. Værdipapirer indregnes på handelsdatoen til dagsværdi under kortfristede aktiver og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatet under finansielle poster.

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Deposita

Deposita indregnes i forbindelse med lejeaftalens indgåelse til den nominelle værdi, som vurderes til at være i overensstemmelse med dagsværdien.

Eventuelle reguleringer, som påvirker deposita, indregnes ved ikrafttrædelse af ændring til lejeaftalen. Deposita afgangføres ved udløb af lejeperioden.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser omfatter forpligtelser i henhold til Lov om leje. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes, når Koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af Koncernens økonomiske ressourcer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Anden gæld omfatter gæld til offentlige myndigheder, feriepenge m.v.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernens og moderselskabets likviditet ved årets begyndelse og slutning og finansielle reserver ultimo året.

Finansielle reserver omfatter maksimale kreditfaciliteter reduceret med aktuelt likviditetstræk på balancedagen.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af selskaber og aktiviteter samt køb, salg og forbedringer af materielle og finansielle aktiver. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte selskaber fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte selskaber indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af Selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likviditet omfatter frie likvide beholdninger.

Kreditfaciliteter omfatter trækingsrettigheder, Jeudan enten har eller kan få stillet til rådighed indenfor kort tid.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag.

Langfristede aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder materielle aktiver.

Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder igangværende arbejder, tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, deposita, igangværende arbejder, leverandørgæld samt anden gæld.

NØGLETAL

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens elektroniske nøgletalsvejledning samt almindeligt anerkendte beregningsformler.

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER/ GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
FORRENTNING AF EGENKAPITAL (ROE)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
EGENKAPITALANDEL	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
RENTEDÆKNING	$\frac{\text{EBIT} + \text{finansielle indtægter}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
UDBYTTE PR. AKTIE (DPS)	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
INDRE VÆRDI PR. AKTIE (BV)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
KURS/INDRE VÆRDI (P/BV)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$
RESULTAT PR. AKTIE (EPS)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
RESULTAT PR. AKTIE (EPS-D)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
EBIT PR. AKTIE (EBITPS)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
EBVAT PR. AKTIE (EBVATPS)	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
PRICE EARNINGS (PE)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{EPS}}$
PENGESTRØM PR. AKTIE (CFPS)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$

Design, layout

Kim Tønning

Foto

Kim Høltermand

Portrætfoto

Alexander Banck-Petersen



JEUDAN A/S
Bredgade 30
1260 København K
Tlf: 7010 6070
jeudan.dk