

## Ansvarlighed i centrum

**Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a  
(Del af ledelsesberetningen i Jeudans årsrapport for 2017)**

Jeudan ejer et betydeligt antal ejendomme i landets hovedstad - de fleste med fremtrædende placeringer i bybilledet. Det betyder, at virksomhedens måde at agere og forvalte disse ejendomme på har en væsentlig indflydelse på bylivet og bybilledet. Dette ansvar er Jeudan sig meget bevidst og gør en stor indsats for at forvalte på optimal vis, blandt andet ved at have inkorporeret social ansvarlighed i sin forretningsmodel.

Den sociale ansvarlighed tager afsæt i Jeudans grundværdier, som er; ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Disse værdier afspejles i alle vore relationer, hvad enten det drejer sig om kunder, medarbejdere, interessenter, naboer, leverandører, myndigheder, miljø, organisationer eller øvrige samfund.

Motiverede og kompetente medarbejdere er Jeudans vigtigste ressource til fremdrift. Derfor arbejder virksomheden konstant på for at tilbyde arbejdsvilkår, som motiverer og inspirerer medarbejderne, for at skabe karriere- og udviklingsmuligheder og sikre et sundt fysisk og psykisk miljø.

Vi ønsker langsigtede relationer med vores kunder. Derfor stræber vi efter rene linjer i vores relationer, efter at levere kvalitet, høj faglighed, anstændighed, god orden, daglig renholdelse samt løbende forbedringer af ejendommene i overensstemmelse med kundernes ønsker, når der er anledning hertil.

En stor del af vores ejendomsportefølje består af fredede ejendomme, hvor Jeudan er en af de største private ejendomsbesiddere af fredede ejendomme. Herudover besidder vi tillige en del ejendomme, der er kategoriseret som bevaringsværdige. Særligt i forbindelse med vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme - som samfundet har udpeget som fredede eller bevaringsværdige - samarbejder Jeudan med myndighederne samt med underleverandører og samarbejdspartnere. Dette for at skabe fornuftige løsninger, som balancerer æstetik og bevarelse af kulturbærende værdier med en tidssvarende funktionalitet og

fornuftig økonomi. Også hvor der ikke foreligger krav herom, tilstræber Jeudan at bevare bygninger og lokaler med særlige historiske, kulturelle eller æstetiske værdier. Formålet er, at Jeudans ejendomme ikke blot skal danne effektive rammer om brugernes daglige aktiviteter, men også opleves positivt af naboer, besøgende og forbipasserende.

Jeudan anvender årligt et betydeligt trecifret millionbeløb på vedligeholdelse, energioptimering og reovering af ejendomsporteføljen i København.

### **Dynamisk byudvikling**

Ud over at bidrage til byens forskønnelse, bidrager Jeudan endvidere aktivt til hovedstadens dynamiske udvikling. Blandt andet gennem etablering og drift af bymiljøer og faciliteter, der giver nye muligheder for byens borgere og gæster. Eksempler herpå i de senere år er Torvehallerne på Israels Plads, omlægningen af Sankt Annæ Plads i Frederiksstad og fornyelsen af Kvæsthusmolen, der spiller en vigtig rolle i udviklingen af Københavns havn og åbningen af denne for byens borgere. Jeudan involverer sig også jævnligt i lokale og kommunale aktiviteter, som medvirker til at stimulere byens liv i attraktive omgivelser.

Gennem Foreningen Ofelia Plads indgår Jeudan i et samarbejde med Kulturministeriet, Det Kgl. Teater og Realdania om driften af Kvæsthusmolen - også kaldet Ofelia Plads. Foreningens formål er at fremme og understøtte bylivet på pladsen. Dette sker ved at parterne udvikler, planlægger og afholder kulturelle arrangementer og andre aktiviteter med henblik på at skabe liv.

Også i andre sammenhænge tager Jeudan gerne teten for at samle flere parter i målet for at gode fælles løsninger i bybilledet - til gavn for samfundet og miljøet.

Social ansvarlighed er ikke blot til gavn for de, der færdes i byen. Alle investeringer og handlinger, som Jeudan udfører, sker til enhver tid i nøje overensstemmelse med Jeudans

strategiske mål og økonomiske interesser. Dermed bidrager de bæredygtige handlinger til at styrke virksomhedens værdi, værdiskabelse, attraktivitet og konkurrenceevne.

### **Fokusområder**

Jeudans holdning i relation til ansvarlighed er udtrykt i Jeudans værdigrundlag. Ansvarligheden betones til stadighed i ledelsen og det daglige arbejde i hele organisationen.

Følgende områder er særligt i fokus i Jeudan:

- Forretningspraksis
- Energi og miljø
- Medarbejderforhold
- Samfundsrelationer

I denne redegørelse beskrives for hvert område Jeudans politik, udmøntningen heraf i konkrete aktiviteter og resultater samt den videre indsats.

### **Forretningspraksis**

Ansvarlighed i driften af de enkelte ejendomme - herunder hensyn til miljøet - indgår i forventningerne og kravene fra Jeudans kunder, det være sig direkte eller indirekte fra kundernes medarbejdere og egne kunder. Som på andre områder lægger Jeudan vægt på, at ejendommene indrettes, drives og fremtræder, i overensstemmelse med kundernes ønsker.

Også medarbejdere, potentielle medarbejdere og kapitalmarkedets samarbejdspartnere lægger vægt på Jeudans ansvarlighed. Jeudan ønsker at leve op til også disse forventninger.

Jeudans politik for samfundsansvar omfatter forholdet til kunder, leverandører og andre samarbejdspartnere. Jeudan lægger i den forbindelse vægt på efterlevelse af aftaler, fairness og kvalitet.

Alle væsentlige leverandører og underentreprenører har underskrevet og skal fremover underskrive Jeudans leverandørerklæring, som vedrører løn- og arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og miljø.

Ledelsen har udarbejdet en antikorrupsionspolitik, der er bekendtgjort for samtlige medarbejdere. Jeudan har ikke været involveret i eller berørt af sager vedrørende korrupsion, men vil til stadighed være opmærksom på reglerne og disses efterlevelse.

Jeudan opfatter sig desuden som værende i overensstemmelse med de ti grundlæggende og generelle principper om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og anti-korrupsion, som er udtrykt i FN's Global Compact.

### **Energi og miljø**

Jeudans politik omfatter en række områder, som er relevante i de daglige aktiviteter, heriblandt navnlig følgende:

- Deltagelse i den europæiske energisynsordning for store virksomheder, som medfører en detaljeret energiscreening af alle Jeudans ejendomme med henblik på at identificere tiltag, der er med til at sænke det samlede energiforbrug for de respektive ejendomme og ejendommenes brugere.
- Livscyklusanalyser indgår i mange overvejelser og beregninger, ikke kun værdien af energibesparelserne.
- Energiforbrug til belysning, maskiner, køretøjer m.v.

- Energiforbrug til opvarmning. Der skiftes løbende til energi- og CO<sub>2</sub>-venlige opvarmningsmetoder via konvertering fra naturgas/damp til fjernvarme.
- Energimærkning sikres opdateret i henhold til myndighedskrav, og herunder energimærkes fredede bygninger, når der er mulighed herfor.
- Indførelse af CTS styring (Central Tilstandskontrol og Styring) for at optimere ejendommenes energiforbrug.
- Medvirke til bedre forståelse for energiberegninger ved deltagelse i udarbejdelse af 'Branchevejledning for Energiberegninger', bestilt af Energistyrelsen.
- Anvendelse af materialer ved byggeri og indretning.
- Forbrugsvarer ved drift (rengøring m.v.).
- Udledning til luft (CO<sub>2</sub>, partikler m.v.).
- Udledning til jord eller vand (kemikalier, kvælstof m.m.).
- Forurening fra biler (navnlig CO<sub>2</sub> og partikler).
- Håndtering af affald.
- Visuelt miljø (ejendommenes, byggepladsers, bilers og maskiners fremtræden i gadebilledet).

I forbindelse med de daglige aktiviteter inden for projektering, renovering og drift af ejendommene indgår energiforbrug og -besparelser med stadig større vægt. Dette fokusområde har konsekvenser for såvel forbruget af energi som udledningen af CO<sub>2</sub>.

Jeudan har gennem en årrække haft sin egen energikonsulent til varetagelse af de daglige aktiviteter indenfor energi og miljø, der nu er et selvstændigt forretningsområde. Afdelingen varetager det daglige arbejde med energi og miljø, ligesom afdelingen skal sikre, at der foregår en overordnet koordinering mellem den almindelige drift og vedligehold af Jeudans ejendomme og forhold omkring energi og miljø.

Jeudans holdninger og hensyn til ansvarligheden udmøntes bredt i aktiviteterne:

- Ved den løbende renovering og forbedring af Jeudans ejendomme, der hvert år omfatter et betydeligt antal bygninger, vælges energi-effektive løsninger, hvor det er muligt. Det gælder for eksempel vedrørende varmeanlæg, køleanlæg, vinduer, isolering og belysning (styring og lyskilder).
- Jeudan har i 2017 foretaget konvertering af 17 varmecentraler fra damp til fjernvarme, heraf 4 på Øster Farimagsgade 5 hvilket blandt andet har medført en væsentlig energibesparelse på det varme brugsvand.
- I Valkendorfsgade 13 pågår en totalrenovering, hvor manglende rørisolering, gamle utidssvarende vinduer samt ældre ventilations- og radiatoranlæg er udskiftet.
- Håndteringen af affald styres gennem strukturerede planer, der udarbejdes, administreres og kontrolleres i samarbejde med myndigheder og miljøvirksomheder. Affald fra såvel ejendommenes drift som byggeprojekter sorteres efter arter, som håndteres forskelligt. Sorteringen indebærer såvel muligheder for at styre de forskellige affaldstyper i forhold til genbrug som økonomiske fordele til gavn for både kundernes og Jeudans lønsomhed.
- Ved valg af leverandører og samarbejdspartnere inden for affaldshåndtering og bortskaffelse indgår miljøforhold positivt i vurderingerne.
- Forbruget af brændstof til alle Jeudans kørende enheder registreres og overvåges nøje med henblik på dels økonomi, dels miljøaspekterne.
- Alle Jeudans fælles puljebiler er nu elbiler.
- Jeudan råder over tre el-scootere ved udgangen af 2017. Jeudan tester p.t. nye og mere egnede modeller.
- Mulighederne for benyttelse af solceller som energikilde vurderes i de tilfælde, hvor det er relevant. Der er i denne sammenhæng udfordringer og begrænsninger for en række ejendomme som følge af porteføljens sammensætning, herunder afgørende hensyn til tekniske, lovmæssige og æstetiske forhold.
- Der er monteret solceller på Torvehallerne, Israels Plads i 2017, som ibrugtages i 2018.

- Som et af mange konkrete udtryk for stadig øget opmærksomhed om energiforbruget installeres i vidt omfang bevægelsesfølere til styring af belysningen i ejendommens forskellige områder, således at lyset kun tændes, når der er behov for det.
- Endvidere installeres energibesparende lyskilder ved udskiftning, herunder LED-lyskilder, som udover energibesparelser reducerer tid medgået til udskiftning, idet holdbarheden er betydeligt længere end for glødepærer.
- I parkeringsanlægget under Ofelia Plads ved Sankt Annæ Plads er der etableret 8 ladestanderer til elbiler.
- Jeudans ejendom på Amerika Plads 29 er færdigopført og ibrugtaget i 2017. Ejendommen er bygget efter bygningsreglementets energiramme for 2020.
- Jeudans parkeringsanlæg og udvalgte gårdanlæg med parkering fungerer som ”hot-spots” for elbiler.
- Jeudan konverterer lokale freondrevne køleanlæg til fjernkøl, hvor det er muligt i forbindelse med renoveringsopgaver.
- Frem for biler benyttes i stigende grad cykler, el-cykler og el-scootere til transport af håndværkere og servicemedarbejdere og disses redskaber og materialer, ligesom kundechefer m.m. anvender cykler og elbiler ved kundemøder i København. Udover energibesparelser opnås kortere transporttider og bedre muligheder for manøvrering og parkering. Det vurderes løbende, om antallet af servicebiler kan reduceres til fordel for cykler, el-cykler eller el-scootere. I 2017 er antallet af cykler fordoblet til ca. 30 stk.
- I forbindelse med indkøb af produkter til brug ved byggeri, istandsættelse, vedligeholdelse og rengøring fokuseres altid på mulige påvirkninger af arbejdsmiljøet.
- Alle anvendte rengøringsmidler er miljøcertificerede (”Svanemærket”), og der benyttes et system til sikring af korrekt anvendelse, herunder dosering og bortskaffelse af restmaterialer og emballage.
- Nye maskiner vælges efter vurdering af deres energiforbrug og under hensyn til miljøforhold som støj, vibration, udstødning samt anvendelse af biologisk olie.

- Der er installeret partikelfiltre i alle nye dieselmotorer. Partikelfiltre findes derfor i hovedparten af Jeudans dieseldrevne biler.
- Der arbejdes løbende på at nedbringe omfanget af kørsel i Hovedstadsområdet og særligt i Københavns centrum. Det sker gennem tilrettelæggelsen af opgaverne og leje af faste parkeringspladser samt udnyttelse af Jeudans egne parkeringskældre, hvilket reducerer kørsel for at finde parkeringsmuligheder.
- Jeudan har etableret en centralt placeret håndværkerplads i den indre by, ligesom der er etableret faste skurforhold ved flere ejendomme centralt i Frederiksstaden.

Jeudans vedvarende fokus på energiområdet reducerer energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen væsentligt. En stor del af det arealrelaterede energiforbrug i ejendommene indkøbes og betales imidlertid af kunderne, mens de bygningsrelaterede dele varetages af Jeudan. Jeudan arbejder på at udvikle og efterfølgende implementere systemer, der med en overkommelig indsats kan måle, registrere og rapportere den samlede virkning af indsatsen.

Jeudan fortsætter sin indsats på følgende prioriterede områder:

- Skønsmæssigt omkring 40 % af Danmarks energi bruges i bygninger, og i forlængelse af den hidtidige indsats vil Jeudan bredt i bygningsmassen fortsætte og igangsætte rentable, energibesparende investeringer.
- I relation til bygge-, ombygnings- og indretningsopgaver systematiserer og forstærker Jeudan i stadig højere grad sin indsats for at integrere hensyn til ansvarligheden i de konkrete løsninger. Det gælder for eksempel vedrørende byggematerialer, energibesparelser og udledninger.
- Udledninger til luften fra Jeudans biler reduceres, hvor det er muligt under hensyn til en forsvarlig driftsøkonomi, herunder ved overgang til elbiler, el-scootere og cykler.



- Bevidstheden om energi-effektivitet i egen organisation og i muligt omfang i kundernes organisationer vedligeholdes og styrkes.
- Viden og erfaringer om god praksis vedrørende ansvarlighed indhentes løbende fra rådgivere og ejendomsrelaterede virksomheder i Danmark og i udlandet.

### **Medarbejderforhold**

Overalt i Jeudan lægges vægt på at sikre et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, herunder såvel det fysiske som det psykiske miljø. Der er således fortsat en høj grad af bevidsthed om sikkerhed og arbejdsmiljø på hver af Jeudans arbejdspladser, såvel inden for egne rammer som ved udførelse af opgaver hos kunderne. Jeudan har etableret systemer for disse områder, suppleret med programmer for egenkontrol. Lovpligtige kontroller og autorisationer efterleves.

Arbejdsmiljøforhold varetages af en arbejdsmiljøorganisation, som ledes af arbejdsmiljøudvalg. Under udvalgene er etableret faggrupper, som tilsammen repræsenterer alle fag og afdelinger herunder.

Jeudan har ansat en arbejdsmiljøkonsulent til det daglige arbejdsmiljøarbejde.

Arbejdsmiljøorganisationen kommunikerer til samtlige medarbejdere, primært over Jeudans intranet samt et ekstranet via Jeudans hjemmeside. Fra januar 2018 indføres et nyt system til kommunikation til de timelønnede, baseret på en web-app. Herved udvides mulighederne for god, overskuelig kommunikation, og det forventes tillige at systemet kan anvendes til elektronisk tidsregistrering, ligesom den nye digitale APV for timelønnede kan tilgås fra denne app. Digital kommunikation vil således i vidt omfang afløse papir og vil nedbringe papirforbruget yderligere i 2018.

Medlemmerne af arbejdsmiljøorganisationen samt medarbejdere i projektområdet gennemgår løbende supplerende relevant uddannelse, blandt andet om ulykker og nær-ulykker. Alle nyansatte servicehåndværkere gennemgår et kursus i arbejdsmiljø, herunder i forebyggelse af ulykker.

Arbejdsmiljøarbejdet vil særligt fokusere på:

- Analyser og konklusioner i forbindelse med arbejdsulykker; Dialogmøder mellem personaleleder og tilskadekomne
- Fuld implementering af digital APV samt opdatering af APV i 2018
- Nyhedsbreve med fokusområder, eksempelvis bly, tunge løft og andet
- Implementering af procedure for gennemgang af stillads inden påbegyndelse af arbejdet
- Korrekt opsamling af affald, herunder bly
- Arbejdsmiljømålet er nul påbud, nul sager omkring manglende skurforhold, færre end 10 arbejdsulykker samt rettidig indrapportering.
- Udvalgets synlighed og løbende tiltag til et forbedret fysisk og psykisk arbejdsmiljø
- Procedurer vedrørende brandalarmer
- Opfølgning på arbejdsulykker og nærvæd hændelser.

Arbejdstilsynet aflægger med jævne mellemrum virksomheder uanmeldt besøg. Ved de få besøg der er aflagt hos Jeudan med hensyn til ergonomi, systemer, sikkerhed på byggepladserne m.v. har resultaterne været positive med grøn smiley tildelt.

Der blev i 2017 blandt de timelønnede registreret 15 arbejdsulykker med fravær på en dag eller mere og tilsammen 164 ulykkesrelaterede fraværsdage svarende til 0,4 % af det samlede antal arbejdsdage på omkring 46.000. Trods et relativt begrænset fravær som følge af arbejdsulykker er der stor fokus herpå, da enhver arbejdsulykke er én for mange.

Der blev ikke registreret konkrete sager omkring det psykiske arbejdsmiljø (mobning m.m.).

Jeudan respekterer og ønsker at leve op til menneskerettigheder og love vedrørende ligestilling og at tilbyde fair og lige vilkår i ansættelses- og arbejdsforhold, uanset køn, etnisk oprindelse, religion og andre personlige forhold. Herudover har Jeudan, som anført under afsnittet "Forretningspraksis" udarbejdet en leverandørerklæring, hvor væsentlige leverandører og underentreprenører skal erklære sig om blandt andet løn- og ansættelsesforhold, diskrimination, børnearbejde m.m.

Den kønsmæssige fordeling af ansatte i Jeudan tilstræbes ligeligt fordelt. Blandt funktionsdirektørerne er der en kønsfordeling på 55 % kvinder og 45 % mænd, og blandt de øvrige funktionæransatte er kønsfordelingen 51 % kvinder og 49 % mænd.

### **Samfundsrelationer**

Jeudans ansvarlighed tilsiger et konstruktivt, åbent og tillidsfuldt samarbejde med relevante myndigheder - såvel politikere som embedsmænd.

Jeudan deltager aktivt i samfundets meningsdannelse på relevante områder, blandt andet ved medvirken i relevante fora, deltagelse i konferencer og lignende samt dialog med medierne.

Jeudans ledelse medvirker aktivt i udviklingen af branchens holdninger og indsats på relevante områder, herunder i regi af Dansk Industri og Ejendomsforeningen Danmark, for dels at opnå en hensigtsmæssig effekt, dels at modvirke konkurrenceforvriddning blandt branchens virksomheder.

Jeudan tager i samarbejde med udvalgte organisationer ansvar for specifikke grupper, der af den ene eller anden grund kan have svært ved at få fodfæste eller har behov for ekstra opmærksomhed/sparring.

Blandt de konkrete aktuelle indsatsområder med relation til samfundet kan nævnes følgende:

- Jeudans afdelingsleder indenfor energi og miljø medvirker i bygningsrelaterede projekter og istandsættelsessager. Afdelingslederen screener alle ejendomme med henblik på udarbejdelse af planer for energibesparelser, energimærkning af ejendommene, energistyring samt muligheder for fjernaflæsning af forbruget af el, vand og varme, lige som konsulenten har været særligt involveret i enkelte større ny- og ombygninger.
- Jeudan har et struktureret lærlingeprogram og medvirker dermed til uddannelsen af dygtige håndværkere til byggeriet. Programmet omfatter en mentorordning, hvorved den enkelte lærling er tilknyttet en erfaren håndværker gennem hele uddannelsen. Ved udgangen af 2017 havde Jeudan 20 lærlinge.
- Jeudan har øget antallet af praktikpladser for studerende indenfor erhvervsudlejning, ejendomsdrift, HR-udvikling, it-drift, marketing & kommunikation, projektlejning og entreprisedelse for på denne måde at bidrage til og lære af den næste generations uddannelse.
- Jeudan har etableret et samarbejde med Finansforbundet og Ejendomsforeningen Danmark omkring omskoling af ledige fra den finansielle sektor til ejendomsbranchen. Jeudan ser samarbejdet som et vigtigt skridt imod fremadrettet at sikre tilstrækkelige arbejdskraft til ejendomsbranchen.
- Jeudan støtter LøkkeFonden, der henvender sig til drenge i alderen 13-25 år, som har et fagligt efterslæb eller er i risikozonen for ikke at få en uddannelse eller et arbejde.

- Jeudan støtter Misbrugsportalen, der arbejder målrettet med at udvikle det frivillige arbejde på misbrugsområdet og iværksætte bæredygtige tiltag og indsatser, der skal være til gavn og nytte for foreningens målgruppe.
- Jeudan støtter Foreningen Velkommen Hjem, der arbejder på at føre veteraner, der har været i verdens brændpunkter, og erhvervsliv tættere på hinanden - til gavn for veteranerne, virksomhederne og samfundet.

Jeudan vil fortsætte indsatsen for at samordne kundernes, samfundets og udlejers interesser gennem vilkårene i lejekontrakterne. I det omfang lovgivningen muliggør det, vil kontrakter med nye og - når lejlighed byder sig - eksisterende kunder blive søgt udformet sådan, at investeringer, som reducerer energiforbruget eller udledningerne, og som er til gavn for både kundernes komfort og klimaet, ikke ensidigt belaster udlejers økonomi. Dette kan blandt andet ske ved at sikre en rimelig forrentning af afholdte investeringer gennem huslejeindtægterne. Endnu giver de fleste eksisterende kontrakter ikke - eller kun i begrænset omfang - mulighed herfor, hvilket i debatten om energi- og klimaforhold er blevet betegnet som et "paradoks-problem".

Jeudan vil gennem såvel branchens organisationer som egen indsats arbejde for at påvirke lejelovgivningen i samme retning. De vigtigste fokuspunkter er erhvervslejelovgivningens uhensigtsmæssige barriere for energibesparelser, jf. ovenfor, opsamling og formidling af viden om energibesparelser samt etablering af muligheder for såkaldte grønne lejekontrakter, hvor lejer og udlejer har sammenfaldende interesser vedrørende energi, vand og affald.