

JEUDAN A/S
ÅRSRAPPORT 2025

BREDGADE 30, 1260 KØBENHAVN K
CVR-NR. 14 24 60 45





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 <i>Bæredygtighedsrapportering</i>
74	Program Ansvarlighed
78	Generelle oplysninger
92	Et grønnere Jeudan (Environment)
118	Et stærkere Jeudan (Social)
132	Et Jeudan med ansvarlige relationer (Governance)

REGNSKAB

139	Ledelses- og revisionspåtegninger
145	Regnskab
150	Noter

FORORD 2025

Hvad kan man egentlig regne med, når man ikke længere kan regne med noget?

Det er et spørgsmål, som vi ved, mange af Jeudans erhvervs-kunder har tænkt over i 2025. De seneste år med krig i Europa, høj inflation, international uro og et presset internationalt marked m.m. sætter sine økonomiske spor og skaber en usikkerhed for fremtiden – også hos mange danske virksomheder.

Svaret på det indledende spørgsmål er selvfølgelig langt fra simpelt, men i Jeudan håber vi, at vores kunder i hvert fald ved, at de kan regne med os.

Jeudan er en stabil og tryk udlejer, arbejdsplads og samarbejdspartner. Det ligger i virksomhedens kerne at sikre en robust og stabil forretning med en fremadskuende strategi og en kontrolleret vækst. De mange smukke ejendomme i porteføljen bliver vedligeholdt og nænsomt renoveret, vi investerer med langvarig drift af ejendommene for øje, og forretningsmodellen er altid drevet af langvarigt ejerskab, ikke hurtige salg. Qua Jeudans præcise geografiske fokus, størrelse, ejerskab og erfaring kan Jeudan tilbyde en stabilitet og kontinuitet, som kun få kan. Det er et ansvar, vi bærer med glæde.

Forretningsmodellen bygger på langvarige og tillidsfulde relationer til kunder og samarbejdspartnere. Et samarbejde, der understøttes af en tæt og løbende dialog med Jeudans kunder, hvor særligt de fleksible lejevilkår er med til at give en grad af tryghed. Kunderne kvitterer med en høj, og stigende, tilfredshed, som vi arbejder koncentreret for hele tiden at leve op til.

Der ses en større efterspørgsel på fællesskaber og kontorer, hvor virksomheder kan få alle de services, de har brug for på

ét sted. I den sammenhæng glæder vi os til marts, hvor Jeudan åbner sit femte kontorfællesskab på Østerbrogade 125 – en åbning, der også er noget særligt, fordi den markerer afslutningen af et stort og lærerigt pilotprojekt om “ansvarlig indretning og renovering”.

Det, og meget mere, kan der læses om i bæredygtighedsrapporteringen, som Jeudan i år udgiver for anden gang. I år kan der bl.a. læses om god fremgang på centrale mål i Jeudans Program Ansvarlighed: flere kvinder i håndværksfagene, en høj andel medarbejdere under uddannelse, flere interne uddannelsesprogrammer, omstilling til elbiler og etablering af lynladestandere, mens det også kan ses, at der særligt i recirkuleringen af byggematerialer er et stort udviklingspotentiale. I rapporteringen offentliggøres også Jeudans første fulde klimaregnskab over udledninger i værdikæden. Noget, der understøtter Jeudans ambition om at være en ansvarlig virksomhed, også på klimaområdet.

Det er glædeligt, at Jeudan i 2025 har udvidet porteføljen med seks nye ejendomme: Bredgade 73, Dronningens Tværgade 9, Folke Bernadottes Allé 45, Dampfærgevej 26 og 28 og den smukke fredede “Fibigers Gård” på Sant Annæ Plads 3. Ejendomme, der hver især byder på noget unikt, og som bidrager til at styrke Jeudans position i København.

På udlejningssiden har der været et fornuftigt aktivitetsniveau, ligesom færre kunder har forladt Jeudan i løbet af året. Samlet har det medført en nettoudlejning på DKK 32 mio., hvilket er en forøgelse på næsten 70 % i forhold til året før. Driftsresultatet (EBIT) blev DKK 1.063 mio. og er gennemsnitligt vokset med 5 % over de seneste 10 år, hvilket bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende. Resultat før skat

blev DKK 1,3 mia. efter positive reguleringer af ejendomme og finansielle gældsforpligtelser, og forrenter hermed egenkapitalen med godt 10 %.

Jeudan-aktien faldt med ca. 3 %, men set over de seneste 10 år har afkastet af en Jeudan-aktie gennemsnitligt været næsten 4,5 % p.a. Jeudans markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 11 mia. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at Jeudan fastholder sidste års udbytte på DKK 3 pr. aktie, svarende til en udlodning på 29 % af resultat før kurs- og værdireguleringer.

2025 var også året, hvor ...

- Jeudan gennemførte sit første valg af medarbejderrepræsentanter til Jeudans bestyrelse
- TorvehallerneKBH igen inspirerede millioner af gæster med gode, friske råvarer
- Ofelia Plads' populære "Klassisk på Kyssetrappen" igen samlede musik-glade gæster på tværs af generationer
- De første ledere afsluttede Jeudans interne lederuddannelse, Albertiprogrammet
- De sidste streger i udviklingen af et nyt lærlingeprogram blev slået

- Jeudan var med til at grundlægge "Partnerskab for fremtidens ejendomsbranche"
- Medarbejderne igen bakkede flot op om både julegaveindkøb og -indpakning til udsatte børn og unge i samarbejde med RealCare – og meget, meget mere.

I 2026 vil Jeudan fortsætte den kundefokuserede strategi, og udviklingen af Jeudans ejendomsportefølje, med nye forbedrede vilkår, produkter og, om muligt, flere boliger og byrum til gavn for både kunder, københavnere og byens mange gæster. Der forventes et resultat før renter (EBIT) i niveauet DKK 1.100-1.200 mio., svarende til en vækst på op til 13 %.

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.

19. februar 2026

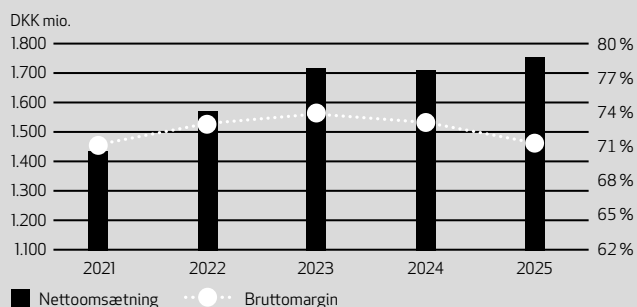
Niels Jacobsen
Formand for bestyrelsen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

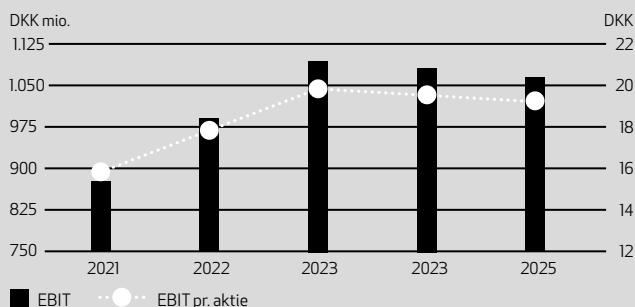
HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsætning	DKK mio.	1.438	1.570	1.717	1.709	1.751
Bruttoresultat	DKK mio.	1.023	1.147	1.268	1.250	1.251
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	876	990	1.094	1.080	1.063
Finansielle nettoomkostninger	DKK mio.	-108	-174	-430	-493	-484
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	DKK mio.	768	815	664	587	579
Kurs- og værdireguleringer	DKK mio.	2.248	3.497	-1.727	-444	716
Resultat før skat	DKK mio.	3.016	4.313	-1.063	143	1.294
Årets resultat	DKK mio.	2.352	3.359	-828	113	1.000
Balance						
Investeringsejendomme inkl. igangværende projekter	DKK mio.	31.012	34.811	34.527	35.350	37.199
Aktiver i alt	DKK mio.	31.369	37.063	36.595	37.035	39.135
Egenkapital i alt	DKK mio.	10.079	13.308	12.312	12.259	13.095
Forpligtelser i alt	DKK mio.	21.290	23.756	24.283	24.775	26.041
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	DKK mio.	683	678	124	554	645
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-941	-2.052	-570	-756	-1.612
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	167	1.386	460	250	1.028
I alt	DKK mio.	-90	12	14	48	61

Nettoomsætning og bruttomargin



EBIT og EBIT pr. aktie



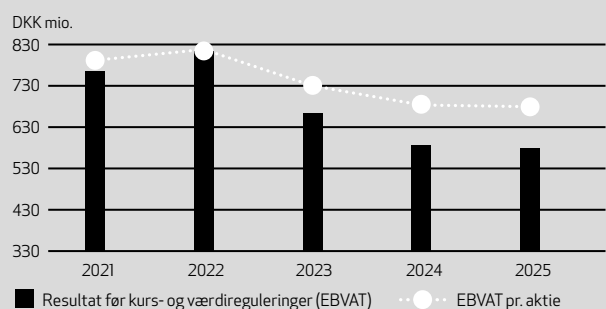
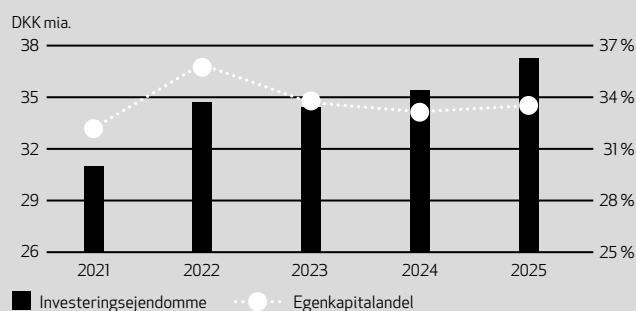
Regnskabsrelaterede nøgletal

		2021	2022	2023	2024	2025
Resultat før kurs- og værdireguleringer ejendomme + værdiregulering ejendomme / gns. egenkapital	%	27,8	11,0	-1,4	5,5	7,2
Resultat før finansielle poster (EBIT) / gns. egenkapital	%	9,8	8,5	8,6	8,9	8,4
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / gns. egenkapital	%	8,6	7,0	5,2	4,8	4,6
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	26,4	28,9	-6,5	0,9	7,9
Egenkapitalandel	%	32,1	35,9	33,6	33,1	33,5
Rentedækning	X	7,51	5,49	2,50	2,13	2,14
Bruttoresultat / nettoomsætning	%	71,1	73,1	73,9	73,2	71,4
Salgs- og administrationsomkostninger / nettoomsætning	%	10,2	10,0	10,1	10,0	10,7
Resultat før finansielle poster (EBIT) / nettoomsætning	%	60,9	63,0	63,7	63,2	60,7
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / nettoomsætning	%	53,4	51,9	38,7	34,3	33,1
Resultat før skat / nettoomsætning	%	209,8	274,6	-61,9	8,3	73,9
Årets resultat / nettoomsætning	%	163,6	213,9	-48,2	6,6	57,1
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	1.197	3.492	638	790	1.734

Aktierelaterede nøgletal

		2021	2022	2023	2024	2025
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	275	240	229	203	198
Indre værdi pr. aktie (BV)	DKK	182	240	222	221	236
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,51	1,00	1,03	0,92	0,84
EBIT pr. aktie	DKK	15,8	17,9	19,8	19,5	19,2
EBVAT pr. aktie	DKK	13,9	14,7	12,0	10,6	10,5
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	42,4	60,6	-15,0	2,0	18,1
Price earnings (PE)	X	6,5	4,0	-15,3	99,8	10,9
Pengestrøm pr. aktie (CFPS)	DKK	12,3	12,2	2,2	10,0	11,6
Antal aktier ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	2,4	3,0	3,0	3,0	3,0
Markedsværdi	DKK mio.	15.244	13.304	12.694	11.253	10.948

Omsætning og bruttoresultat for 2021-2022 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 1.063 mio. på baggrund af en omsætning på DKK 1.751 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 1,7-1,8 mia. Over de seneste 5 år er EBIT øget med godt 20 %.

Bestyrelsen betragter de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Efter positive værdireguleringer af gælden og renteaftaler med DKK 372 mio. grundet et stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter og en samlet opskrivning af ejendomsporteføljen på DKK 343 mio. realiserede Jeudan et resultat før skat på DKK 1,3 mia.

Det løbende afkast fra ejendommenes drift (Investerings ejendommens EB VAT) og værdireguleringer af ejendommene blev i forhold til den gennemsnitlige egenkapital 7,2 %. Jeudans målsætning er over tid at levere et afkast på gennemsnitligt 10-12 % p.a. før skat. Over de seneste 10 år har afkastet gennemsnitligt været 14,1 % p.a. før skat, og dermed over målsætningen.

SEGMENT INVESTERINGSEJENDOMME

Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1.600 mio. mod DKK 1.540 mio. i 2024, svarende til en stigning på 4 %. Stigningen kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, nettokøb af ejendomme og i mindre omfang pristalsreguleringer af lejen som følge af en forholdsvis lav inflation.

Ejendommenes driftsomkostninger udgjorde DKK 372 mio. mod DKK 317 mio. Stigningen kan tillige henføres til nettokøb af ejendomme samt forøgede driftsomkostninger af engangskarakter relateret til drifts- og energiregnskaber og tab på debitorer. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de seneste fem år.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 1.229 mio. mod DKK 1.223 mio. Bruttomarginen blev, grundet de stigende driftsomkostninger af engangskarakter, 76,8 % mod 79,4 %.

SEGMENT PROJEKT & SERVICE

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev lidt lavere end 2024, og omsætningen udgjorde DKK 724 mio. mod DKK 745 mio.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 658 mio., svarende til niveauet i 2024.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 66 mio. mod DKK 86 mio. Faldet kan henføres til et højere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin samt enkelte større sager med lavere indtjening. Bruttomarginen blev 9,1 % mod 11,5 %.

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens salgs- og marketingomkostninger udgjorde DKK 23 mio. mod DKK 21 mio. Koncernens administrationsomkostninger udgjorde DKK 165 mio. mod DKK 150 mio. Stigningen kan især henføres til øgede udgifter til IT, lønninger og compliance.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 1.063 mio. mod DKK 1.080 mio.

EBIT pr. aktie blev DKK 19,2 mod DKK 19,5.

Finansielle poster netto

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -484 mio. mod DKK -493 mio. Faldet kan blandt andet henføres til et fald i de korte renter, der påvirker den udækkede del af gælden, der således absorberer et øget forretningsomfang. Den samlede nettorentebærende gæld udgjorde ultimo december 2025 DKK 22.193 mio. mod DKK 21.348 mio. ultimo december 2024. Ca. 81 % af de finansielle gældsforpligtelser er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 8,5 år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EB VAT)

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EB VAT) udgjorde herefter DKK 579 mio. mod DKK 587 mio.

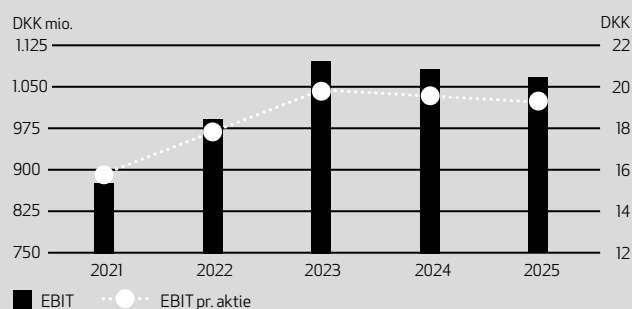
Resultatet (EB VAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 10,5 mod DKK 10,6.

Nøgletal segmenter

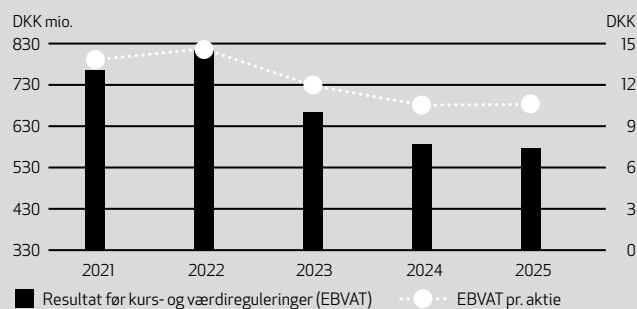
Nøgletal - Investeringsejendomme		2021	2022	2023	2024	2025
Omsætning	DKK mio.	1.258	1.419	1.540	1.540	1.600
Bruttoresultat	DKK mio.	967	1.106	1.222	1.223	1.229
Bruttomargin	%	76,8	77,9	79,4	79,4	76,8
Udvikling omsætning	%	3,6	12,7	8,5	0,0	3,9
Udvikling bruttoresultat	%	3,2	14,4	10,5	0,0	0,5

Nøgletal - Projekt & Service		2021	2022	2023	2024	2025
Omsætning	DKK mio.	773	874	703	745	724
Bruttoresultat	DKK mio.	89	79	81	86	66
Bruttomargin	%	11,5	9,0	11,5	11,5	9,1
Udvikling omsætning	%	40,1	13,1	-19,6	5,9	-2,8
Udvikling bruttoresultat	%	69,5	-11,0	2,5	6,2	-23,4

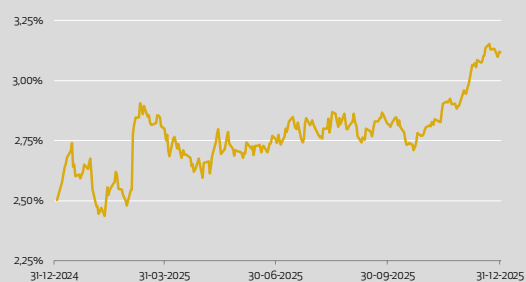
EBIT



EBVAT



10-årig swaprente



I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 4,6 % mod 4,8 %. Over de seneste fem år har resultatet udgjort gennemsnitligt 6 % i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

Gevinst/tab ejendomme

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

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.

Værdiansættelsen resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 349 mio. (2024: DKK 104 mio.), svarende til ca. 1 % af den bogførte værdi af ejendommene. Herudover påvirker salg af ejendomme udenfor fokusområdet med DKK -6 mio.

Velbeliggende ejendomme i Indre by betragtes generelt – også i perioder med økonomisk usikkerhed – fortsat som en god investering. Der er fortsat stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet dog fortsat ikke helt kan følge med efterspørgslen. Efter et par år med meget lav transaktionsvolumen har aktiviteterne i 2025 vist en bedring, og der fornemmes en større investorinteresse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer, og der konstateres et generelt stabilt tilsvagt faldende afkastniveau i fokusområdet København.

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 495 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 13 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 30 ejendomme har samlet medført en positiv værdiregulering på DKK 88 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK -240 mio.

De samlede reservationer udgør ultimo 2025 ca. DKK 2,2 mia. mod ca. DKK 2,6 mia. ultimo 2024.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2025 har herefter en bogført værdi på DKK 36,8 mia. (2024: DKK 34,9 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,3 % p.a. (2024: 4,4 % p.a.), svarende til DKK 37.686 pr. m² (2024: DKK 35.738 pr. m²), og den gennemsnitlige leje udgør DKK 1.749 pr. m² (2024: DKK 1.681 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.

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. 8,5 år.

Et stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter i 2025 medfører en positiv dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 382 mio. (2024: DKK -543 mio.).

Jeudan har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån m.m. på DKK 10 mio. (2024: DKK 5 mio.), hvorefter den samlede positive regulering på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 372 mio. (2024: DKK -548 mio.). De akkumulerede værdireguleringer af gælden i en 5-årig periode fra 2021 til 2025 udgør en gevinst på ca. DKK 2,4 mia.

Årets resultat

Resultat før skat udgjorde herefter DKK 1.294 mio. mod DKK 143 mio., og årets resultat blev DKK 1.000 mio. mod DKK 113 mio. Årets resultat set over en 5-årig periode fra 2021 til 2025 udgør i alt ca. DKK 6 mia.

Aktiver

Ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 37.199 mio. pr. 31. december 2025 mod DKK 35.350 mio. Stigningen kan primært henføres til køb af ejendommene Folke Bernadottes Allé 45, Bredgade 73, Sankt Annæ Plads 3, Dr. Tværgade 9 samt Dampfærgevej 26-28 for samlet DKK 1.152 mio. Herudover påvirker forbedringer af ejendomme og årets værdireguleringer positivt. Modsat virker salg af 8 små resterhvervs-ejerlejligheder i Københavnsområdet, boligejendommen Hovedvejen 90-92 i Glostrup og kontor- og logistikejendommen Midtager 29 i Brøndby for samlet DKK 221 mio.

Finansielle aktiver udgjorde DKK 1.505 mio. mod DKK 977 mio. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

Egenkapital

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 13.095 mio. ultimo 2025 mod DKK 12.259 mio. Ændringen kan henføres til årets resultat, der delvist modsvares af udbetalt udbytte for regnskabsåret 2024 med DKK 166 mio. samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 33,5 % mod 33,1 %.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 24.566 mio. mod DKK 23.376 mio. Stigningen kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen samt stigning i udskudt skat, der relaterer sig til værdireguleringerne.

De finansielle gældsforpligtelser andrager DKK 22,3 mia. mod DKK 21,4 mia.

PENGESTRØMME

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 606 mio. (2024: DKK 629 mio.). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 645 mio. (2024: DKK 554 mio.). Pengestrømme pr. aktie udgjorde DKK 11,6 (2024: DKK 10,0).

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der primært kan henføres til nettokøb af ejendomme samt igangværende projekter ejendomme, udgjorde DKK -1.612 mio. (2024: DKK -756 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 1.028 mio. (2024: DKK 250 mio.). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 61 mio. (2024: DKK 48 mio.).

Likviditetsberedskabet (inklusive trækningsrettigheder) udgjorde DKK 1.215 mio. pr. 31. december 2025 (ultimo 2024: DKK 1.165 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 845 mio., hvorved det samlede likviditetsberedskab udgjorde DKK 2.060 mio.

LEDELSESBERETNING 4. KVARTAL 2025

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2025 DKK 435 mio. mod DKK 437 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i Ejendomme, der modsvares af et lavere aktivitetsniveau i Projekt & Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 261 mio. mod DKK 263 mio.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 137 mio. mod DKK 140 mio.

Gevinst/tab ejendomme blev DKK 125 mio. mod DKK 348 mio., der er påvirket af nettoopskrivninger af ejendommene.

Et pænt stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter medførte en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 266 mio. mod en negativ regulering på DKK 40 mio.

Resultat før skat blev DKK 528 mio. mod DKK 449 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 -2 mio. (2024: DKK -5 mio.).

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

Jeudan A/S er pr. 30. juli 2025 fusioneret med de 100 % ejede datterselskaber Jeudan I A/S, Jeudan III A/S, Jeudan IV A/S, Jeudan VI A/S, Jeudan VII A/S, Jeudan VIII A/S, Jeudan XII ApS og Jeudan XIII ApS, med Jeudan A/S som fortsættende selskab.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgjorde DKK 9.863 mio. (2024: DKK 6.746 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2025

Der er ikke siden udgangen af 2025 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Jeudan har med virkning pr. 1. februar 2026 købt kontorejendommene Toldbodgade 33, København K og Grundtvigsvej 37, Frederiksberg samt kontor- og boligejendommen Nytorv 7, København K for samlet DKK 278 mio.

FORVENTNINGER 2026

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

For 2026 forventes en vækst i nettoomsætningen på 4-7 % (2025: DKK 1.751 mio.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.100-1.200 mio. (2025: DKK 1.063 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 2026 er renten på ca. 81 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 8,5 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 gældsforpligtelser – 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 renteudviklingen. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.



Folke Bernadottes Alle 45, København Ø

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 oplistet nedenfor, som Jeudan vurderer mindre væsentlige. Disse gennemgås derfor ikke yderligere.

- Øvrige risikoforhold
 - Regnskabsmæssige skøn – udover regnskabsmæssige skøn der gennemgås i ovenstående punkter
 - 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 risikoudvalgsmøde mindst én gang

om året med en efterfølgende behandling på det efterfølgende 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 trusselscenarier, der behandles i revisions- og risikoudvalget samt efterfølgende fremlægges til orientering 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 renteutviklingen
- 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							
Investerings ejendomme			36.599				
Domicilejendom			201				
Igangværende projekter investeringsejendomme			399				
I alt	4,28 %		37.199	38.094	13.095	236	33,5 %
Afkastprocent stiger:							
Stiger med 0,25 %-point	4,53 %	-1.997	35.202	36.049	11.537	208	31,1 %
Stiger med 0,50 %-point	4,78 %	-3.785	33.414	34.218	10.142	183	28,7 %
Stiger med 0,75 %-point	5,03 %	-5.395	31.804	32.569	8.886	160	26,3 %
Stiger med 1,00 %-point	5,28 %	-6.853	30.346	31.076	7.749	140	24,0 %
Afkastprocent falder:							
Falder med 0,25 %-point	4,03 %	2.245	39.444	40.393	14.845	268	35,9 %
Falder med 0,50 %-point	3,78 %	4.786	41.986	42.996	16.828	304	38,3 %
Falder med 0,75 %-point	3,53 %	7.688	44.887	45.967	19.091	344	40,8 %
Falder med 1,00 %-point	3,28 %	11.032	48.231	49.392	21.700	391	43,3 %

afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25 %-point. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes bogførte værdi falde med DKK 3.785 mio. (2024: DKK 3.450 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i bogført værdi på DKK 4.786 mio. (2024: DKK 4.335 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 eventuelt for hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Driftskreditter forrentes med variabel rente plus et tillæg.

Kapitalstruktur

	DKK mio.	Procent
Egenkapital	13.095	33 %
Realkreditlån	21.474	55 %
Finansieringsinstitutter	857	2 %
Udskudt skat	2.931	8 %
Øvrige forpligtelser	778	2 %
I alt	39.135	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 37,2 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 bankmarginaler, 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 markedsrenten 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.

Jeudan har fastlagt følgende retningslinjer for håndtering og balancerings 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 2025 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 2,0 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 2025 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 8,5 år.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 12,5 mio. ved udgangen af 2025 (2024: DKK 14 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 975 mio. efter skat og ca. 7,5 % 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 2025 udgør afdækningsprocenten 81. 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 2026.

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 1.868 mio. efter skat i 2026. I årene 2027 til og med 2030 vil der blive en negativ påvirkning årligt med ca. DKK 283-297 mio. sammensat af stigende finansielle omkostninger (DKK 135-173 mio. før skat) og tilbageførsel af urealiserede kursgevinster på Jeudans renteaftaler (DKK 202-246 mio. før skat) i takt med at restløbetiden forkortes.

Likviditetsrisiko

Jeudans likviditetsrisiko 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 2025 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 ejendomsvurderinger 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, 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.

Afdækningsprocent for perioden 2025 til 2030

DKK mio.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Finansielle gældsforpligtelser*	22.015	21.795	21.524	21.320	21.114	20.915
heraf med fast rente	17.830	15.606	14.983	14.397	12.831	12.255
Afdækningsprocent	81 %	72 %	70 %	68 %	61 %	59 %

*Finansielle gældsforpligtelser ekskl. kursreguleringer og træk på driftskreditter

Rente- og kursrisiko for eksisterende renteaftaler

DKK mio.	2026	2027	2028	2029	2030
RENTEFALD PÅ 0,25 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	13	17	18	20	22
Ændring kursregulering	-312	31	27	27	25
Skat	65	-11	-10	-10	-10
Egenkapitaleffekt	-234	37	35	37	37
Ændring cash flow pr. år	13	14	14	16	17
Ændring cash flow akkumuleret	13	27	41	57	74
Ændring egenkapital akkumuleret	-234	-197	-162	-125	-88
RENTSTIGNING PÅ 0,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-26	-34	-35	-40	-43
Ændring kursregulering	625	-61	-55	-54	-51
Skat	-132	21	20	21	21
Egenkapitaleffekt	467	-74	-70	-73	-73
Ændring cash flow pr. år	-26	-28	-28	-32	-34
Ændring cash flow akkumuleret	-26	-54	-82	-114	-148
Ændring egenkapital akkumuleret	467	393	323	250	177
RENTSTIGNING PÅ 1,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-52	-68	-71	-79	-86
Ændring kursregulering	1.249	-123	-110	-108	-101
Skat	-263	42	40	41	41
Egenkapitaleffekt	934	-149	-141	-146	-146
Ændring cash flow pr. år	-52	-56	-56	-64	-68
Ændring cash flow akkumuleret	-52	-108	-163	-227	-295
Ændring egenkapital akkumuleret	934	785	645	499	353
RENTSTIGNING PÅ 1,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-78	-101	-106	-119	-129
Ændring kursregulering	1.874	-185	-165	-162	-152
Skat	-395	63	60	62	62
Egenkapitaleffekt	1.401	-223	-211	-219	-219
Ændring cash flow pr. år	-78	-84	-84	-96	-102
Ændring cash flow akkumuleret	-78	-162	-245	-341	-443
Ændring egenkapital akkumuleret	1.401	1.178	968	749	530
RENTSTIGNING PÅ 2,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-104	-135	-143	-160	-173
Ændring kursregulering	2.499	-246	-219	-216	-202
Skat	-527	84	79	82	83
Egenkapitaleffekt	1.868	-297	-283	-294	-292
Ændring cash flow pr. år	-104	-112	-113	-129	-138
Ændring cash flow akkumuleret	-104	-216	-329	-458	-596
Ændring egenkapital akkumuleret	1.868	1.571	1.288	994	702

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 træk-ket væsentligt, da lejeindbetalinger for næste kvartal indgår.

Kreditrisiko

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

PÅVIRKNING AF EJENDOMMENES DRIFTSRESULTATER

De enkelte ejendommers 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.

Jeudan er bekendt med, at Københavns Universitet, der er Jeudans største kunde, arbejder med en langsigtet plan omkring fortætning og tilpasninger af deres faciliteter, herunder campusser og bygninger, hvilket fremadrettet kan påvirke deres kundeforhold på Øster Farimagsgade 5. Jeudan

indgår løbende i konstruktive dialoger med kunderne for at imødekomme ændrede behov og derigennem sikre den bedst mulige kundeoplevelse for den enkelte kunde, herunder også Københavns Universitet. Parallelt arbejder Jeudan med en ny lokalplan for området ved Øster Farimagsgade 5, der udvider anvendelsesmulighederne i forhold til nuværende lokalplan, der er dedikeret til undervisnings- og forskningsinstitution, og dermed muligheden for at skabe et fleksibelt og robust grundlag for områdets fremtid. Det er Jeudans forventning at opnå en højere samlet leje ved en eventuel genudlejning efter udvikling af området.

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

Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lejeniveau 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 85 mio. (2024: DKK 82 mio.). Jeudan ville i 2025 isoleret set kunne tåle en tomgang i ejendomsporteføljen på ca. 35 %, før resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev negativt. Figuren med tomgangsleje på næste side belyser, hvorledes en eventuel forøgelse af tomgangsprocenten vil påvirke lejeindtægterne i Jeudan (opgjort pr. 31. december 2025).

2025 har budt på en god fremvisningsaktivitet, hvor 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 haft en positiv effekt. Et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding og en kapitalstærk dansk udlejer står fortsat højt på kundernes ønskeliste. Jeudan udvikler løbende på udlejningsproduktet og serviceydelser, og konstaterer at dette påvirker lejeniveauet positivt.

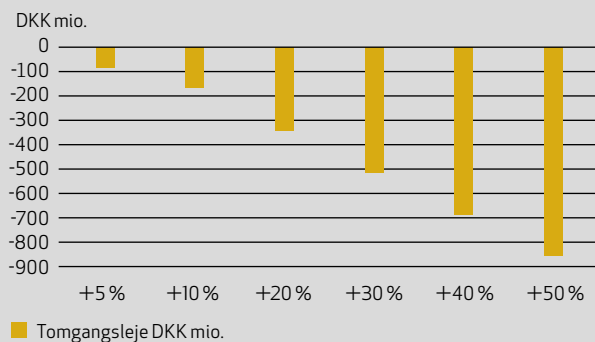
Der er i 2025 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 158 mio. fordelt på ca. 72.000 m² (2024: DKK 175 mio.).

Opsigelser svarede til en årsleje på DKK 126 mio. (2024: DKK 156 mio.).

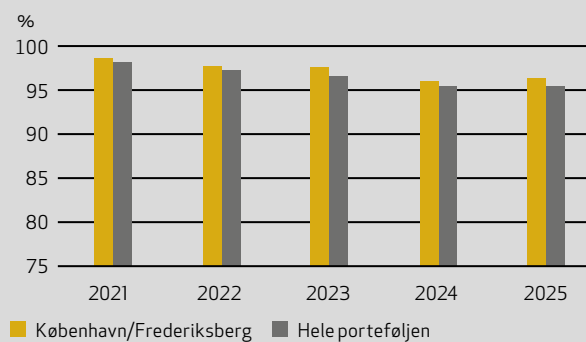
Nettoudlejningen blev dermed positiv med DKK 32 mio. (2024: DKK 19 mio.).

Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København og på Frederiksberg, hvor mere end 96 % af ejendomsporteføljen målt på værdi er beliggende, udgjorde ved årets udgang 96,2 (2024: 95,9). For Jeudans portefølje som helhed ekskl. udviklingsejendomme var udlejningsprocenten ved årets udgang 95,5 (2024: 95,3).

Tomgangsleje ved forøget tomgangsprocent



Jeudans udlejningsprocent



Ejendomsporteføljen - ændring af leje pr. 31. december 2025

	Årslejen ændres med (DKK mio.)	Ændring dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi pr. m² (DKK)	Egenkapital (DKK mio.)	Indre værdi pr. aktie (DKK)	Egenkapital- andel
Årsregnskab							
Investerings ejendomme			36.599				
Domicilejendom			201				
Igangværende projekter investerings ejendomme			399				
I alt			37.199	38.094	13.095	236	33,5 %
Lejen pr. m² stiger:							
Lejen pr. m² stiger med DKK 20	20	456	37.656	38.562	13.450	243	34,0 %
Lejen pr. m² stiger med DKK 30	29	684	37.884	38.795	13.628	246	34,2 %
Lejen pr. m² stiger med DKK 40	39	913	38.112	39.029	13.806	249	34,5 %
Lejen pr. m² stiger med DKK 50	49	1.141	38.340	39.263	13.984	252	34,7 %
Lejen pr. m² falder:							
Lejen pr. m² falder med DKK 20	-20	-456	36.743	37.627	12.739	230	32,9 %
Lejen pr. m² falder med DKK 30	-29	-684	36.515	37.393	12.561	227	32,7 %
Lejen pr. m² falder med DKK 40	-39	-913	36.287	37.160	12.383	223	32,4 %
Lejen pr. m² falder med DKK 50	-49	-1.141	36.059	36.926	12.205	220	32,1 %

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. 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 depositum 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 3,5 mio. pr. år, svarende til 0,2 % af omsætningen i 2025.

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 dog 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.

Erhvervslejeleven 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 på forgående side 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 684 mio. (2024: DKK 663 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 bevillingsfuldmagter 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 lejegarantier 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 aktivitetssomfang 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 ophøre 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. Der kan dog 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 markedsforhold 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 anlægslån.

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 via 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 lavere 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 2025 betyde en

reduktion af Jeudans resultat før skat med DKK 7,3 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 påføre 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, 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. Der foretages 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, bemanding 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 efterleves 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.



73



Udsigt fra Sankt Annæ Plads 3, København K

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-sikkerhedshændelse.

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 butikslejemål. 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 ejendommenes 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 2024 udgjorde Danmarks BNP DKK 2.591 mia. korrigeret for prisudvikling og sæson. Det svarer til en stigning på 3,5 % i forhold til 2023. Region Hovedstaden stod for DKK 1.140 mia., og byen København stod for DKK 470 mia., svarende til stigninger på hhv. 5,8 % og 1,9 % i forhold til 2023. I reale priser udgjorde BNP pr. indbygger i byen København DKK 569.000 i 2024, hvilket er en stigning på 1,1 % i forhold til 2023. BNP pr. indbygger i byen København var i 2024 31 % højere end landsgennemsnittet på DKK 434.000 pr. indbygger.

Indbyggertallet i Københavns Kommune udgjorde 674.600 personer ved udgangen af 2025. Befolkningen steg i 2025 med ca. 7.500 personer, svarende til en befolkningstilvækst på 1,1 %. Landsgennemsnittet ligger 0,5 %-point lavere end i Københavns Kommune. Befolkningstilvæksten var lavere i 2025 end i 2024.

Ifølge Københavns Kommunes statistikfremskrivning vil befolkningen i Københavns Kommune stige til ca. 760.000 personer i 2050, svarende til en stigning på 13 % i forhold til 2025. Med en stigende befolkning vil der opstå et stigende behov for boliger. Gennem de sidste 15 år er antallet af boliger i Københavns Kommune steget med ca. 43.500. Frem mod 2036 skønnes det, at der vil være behov for yderligere 40.000 nye boliger, især i ydre bydele så som Jernbanebyen, Nordhavn, Sydhavn og Ørestad, da der er en naturlig begrænsning på nybyggeri i det centrale København.

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 oplevede i 2024 en stærk vækst med en real BNP-stigning på 3,5 %, drevet af eksport og privatforbrug. I begyndelsen af 2025 blev der registreret en midlertidig opbremsning med -1,3 % i første kvartal, men væksten vendte tilbage med +1,0 % i andet kvartal. Økonomiministeriets prognose fra december 2025 skønner en BNP-vækst på 2,6 % i 2025 og 2,2 % i 2026, hvilket er en opjustering i forhold til august-prognosen, hvor væksten blev vurderet til 1,7 % i 2025 og 2,1 % i 2026. Vækstforventningen ligger tæt på den langsigtede trend.

Medicinalindustrien har fortsat været en væsentlig vækstmotor, men bidraget er aftagende. Genåbningen af gas- og oliefeltet, Tyra, i den danske del af Nordsøen har haft betydning for energiproduktion og nettoeksport, men effekten har indtil videre været mindre end tidligere antaget. Eksportudviklingen vurderes at være moderat, mens den indenlandske efterspørgsel – især privatforbruget – forventes at blive den primære drivkraft i de kommende år.

Finansloven for 2026 indeholder en række afgiftslempelser, der har til formål at styrke husholdningernes købekraft og dæmpe inflationen. Elafgiften nedsættes til EU's minimumssats i 2026 og 2027, hvilket direkte reducerer energikostningerne for både husholdninger og erhverv. Samtidig afskaffes afgifterne på kaffe, chokolade og sukkervarer permanent, og momsen på bøger bortfalder helt. Disse tiltag forventes samlet at reducere forbrugerprisinflationen med omkring 0,8 %-point i 2026, hvilket bidrager til en historisk lav inflation under 1 %. Effekten er mest synlig i Forbrugerprisindekset (FPI), der inkluderer moms og afgifter, mens Nettoprisindekset (NPI) kun påvirkes indirekte, da det korrigerer for afgifter. Den underliggende prisudvikling forbliver dog stabil og primært drevet af indenlandske faktorer som lønstigninger og høj beskæftigelse.

Arbejdsmarkedet har fortsat været stærkt ind i 2024 og frem til august 2025, hvor beskæftigelsen nåede et historisk højt niveau på ca. 3 mio. lønmodtagere. Der er tegn på, at beskæftigelsen topper i 2025, hvorefter der forventes en mindre tilbagegang i vækstraten i 2026 som led i en teknisk normalisering efter flere år med ekstraordinært høj vækst.

Økonomiministeriet vurderer, at beskæftigelsen er steget med omkring 38.000 personer i 2025 og vil stige yderligere med 13.000 personer i 2026, mens arbejdsstyrken fortsat vokser som følge af høj erhvervsdeltagelse blandt seniorer og udenlandsk arbejdskraft. Arbejderbevægelsens Erhvervsråd forventer også fortsat fremgang, dog i et mere afdæmpet tempo, med 35.000 nye job i 2025 og mindre stigninger i 2026 og 2027.

Den lavere inflation i 2024 og 2025 har ført til en lempelse i pengepolitikken i både euroområdet og Danmark. Efter en periode med store renteforhøjelser fra medio 2022 til medio 2023, hvor Nationalbankens udlånsrente steg til 3,75 % p.a., indledte ECB sine rentenedsættelser i juni 2024. Herefter fulgte otte rentemøder med sænkninger på 25 basispunkter ad gangen, hvilket samlet reducerede ECB's ledende rente med 200 basispunkter til 2,00 %. Danmarks Nationalbank fulgte trop med tilsvarende lempelser og fastholdt rentespændet til ECB på 40 basispunkter, så den danske ledende rente nu udgør 1,6 %.

Rentenedsættelserne blev sat på pause i juli 2025, hvilket markerede første gang i et år uden yderligere lempelser. Markedet forventer, at ECB vil fastholde renten på 2,00 % i hele 2026, mens Nationalbankens rente forbliver på 1,6 %, medmindre inflationen falder markant under målsætningen. Den Europæiske Centralbank vurderer, at pengepolitikken nu er tæt på et neutralt niveau, og fremtidige ændringer vil afhænge af inflationsudviklingen.

STØRRELSEN PÅ ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET

Storkøbenhavn er fortsat det største marked for erhvervs-ejendomme i Danmark målt på etageareal. 40 % af det samlede etageareal til kontorformål er i 2025 beliggende i Storkøbenhavn. Til sammenligning udgør de øvrige danske hovedmarkeder (Aarhus, Odense og Aalborg) samlet 17 % til kontorformål. De samme forhold gælder på markedet for detailejendomme, hvor Storkøbenhavn har en markedsandel på 17 %, mens de øvrige danske hovedmarkeders samlede markedsandel udgør 14 %. Andelen bemærkes at være næsten ens med tidligere år, hvilket skyldes en afdæmpet byggeaktivitet.

I 2024 blev der påbegyndt 209.000 m² nybyggeri i København, hvilket er et fald på 51,6 % i forhold til 2023. Heraf udgjorde boligbyggeri ca. 83.000 m², mens erhvervsbyggeri udgjorde 65.500 m². Ved udgangen af 2024 var der i alt 770.000 m² byggeri under opførelse, svarende til et fald på 11,7 % sammenlignet med året før. I 2. kvartal 2025 udgjorde byggeri under opførelse 590.000 m², og niveauet forventes ikke at være steget væsentligt resten af året, hvilket vil bringe aktiviteten ned på det laveste niveau siden 2014.

EJENDOMSSKATTER

Ejendomsmarkedet står fortsat med uvisheder omkring de nye offentlige ejendomsvurderinger, som skal udgøre skattegrundlaget for grundskyld og dækningsafgift for erhvervs-ejendomme. Den politiske aftale fra 2023 er mundet ud i en lovændring i 2024, fremsat af Skatteministeriet, som vedrører en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift af erhvervs-ejendomme for at begrænse størrelsen af efterreguleringen. Stigningsbegrænsningen tillægges bagudrettet virkning til skatteåret 2022 og vil reducere efterreguleringerne, når de endelige ejendomsvurderinger for 2021, 2023 og 2025 foreligger.

Ejendomsskatterne opkræves på et foreløbigt skattegrundlag, indtil de endelige vurderinger foreligger. De foreløbige vurderinger har fået stor opmærksomhed, også i 2025, da mange ejendomssejere har modtaget åbenlyst skæve foreløbige vurderinger. Siden 2024 har ejere af dækningsafgiftspligtige ejendomme fået mulighed for at ansøge om selv at fastsætte beløbet for dækningsafgiften. Ansøgte beløb for dækningsafgiften videreføres i 2026, og efterreguleres når den endelige vurdering foreligger.

Udsendelsen af de endelige 2020-vurderinger vedr. ejerboliger blev færdig i 2025 med efterregulering af ejendomsskatterne for 2020 og 2021. Deklarationsprocessen for 2022-vurderingerne begyndte i efteråret 2025, og udsendelsen af de endelige vurderinger forventes afsluttet i 1. halvår 2026.

Vurderingsstyrelsen har udmeldt, at udsendelsen af 2026-vurderingerne udskydes til 2027 eller 2028. Netop 2026-vurderingerne var ellers blevet fremhævet som værende de første vurderinger, som ville blive udsendt rettidigt. Forsinkelsen vil betyde forlængelse af de foreløbige vurderinger og dermed usikkerheden for ejerboligernes løbende skattebetaling og værdi.

De endelige 2021-vurderinger vedrørende erhvervs-ejendomme var planlagt til udsendelse i 2025, men deklarationsprocessen er udskudt til 2026.

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Ejendomsmarkedet i Danmark har siden 2024 vist tegn på stabilisering efter perioden med stigende renter, der prægede markedet i 2022 og 2023. Den samlede transaktionsvolumen endte i 2024 på DKK 52 mia., hvilket var en stigning på DKK 7 mia. i forhold til 2023. Niveauet var dog fortsat lavere end rekordåret 2021, hvor volumen udgjorde DKK 107 mia. Aktiviteten i 2025 har udviklet sig positivt, hvor transaktionsvolumen androg DKK 72 mia., svarende til en stigning på 38 % i forhold til 2024.

Danske investorer stod for 62 % af transaktionsvolumen i 2025. Hovedstadsområdet udgjorde en samlet transaktionsvolumen på DKK 36 mia. i 2025, svarende til 50 % af den samlede transaktionsvolumen, hvilket understreger hovedstadens centrale rolle i ejendomsmarkedet.

Boligudlejningsejendomme er fortsat det mest populære segment blandt investorer og udgjorde 51 % af den samlede transaktionsvolumen i 2025. Der blev for året handlet boligudlejningsejendomme for DKK 36,8 mia. Især micro-living-ejendomme har været eftertragtede, herunder porteføljer så som UMEUS, Kaktus Towers og BaseStack Bryggen.

Det næststørste segment udgøres af logistik, som androg 14 % af den samlede volumen i 2025. Interessen for logistik- og industriejendomme er fortsat høj, især for ejendomme med strategisk placering til last-mile-distribution.

Hotelsegmentet har haft en stor fremgang med handler for DKK 6,5 mia. og udgjorde 9 % af den samlede transaktionsvolumen i 2025.

For kontorsegmentet har aktiviteten været afdæmpet, især blandt udenlandske investorer, som har været tilbageholdende, mens danske investorer har fastholdt interessen. Kontorejendomme udgjorde 15 % af den samlede transaktionsvolumen i 2025. Markedet er dog stabilt med lave tomgangstal og stigende lejeniveauer på primære beliggenheder, hvilket kan tiltrække udenlandske investorer igen.

Detailsegmentet har været præget af få, men store handler og udgjorde 11 % af den samlede transaktionsvolumen. Aktiviteten

er koncentreret omkring primære handelsgader som Strøget. Der er i 2025 handlet detailejendomme for DKK 7,9 mia.

Investering i kontorejendomme

Afkastkravet for primære kontorejendomme i København har været stabilt siden midt 2024 og ligger fortsat på niveauet 4,0 % p.a., mens sekundære kontorejendomme handles i niveauet 5,5 % p.a. Niveauet er lavt og vidner om et robust marked. Jeudans portefølje er blandt andet lokaliseret i Frederiksstaden, hvor afkastkravene generelt er lavere end gennemsnittet for det centrale København. Spændet mellem afkastkravene på kontorejendomme for Frederiksstaden og 'Copenhagen Business District' har historisk udgjort omkring 37,5 basispunkter – selvom Frederiksstaden udgør omkring 20-25 % af området.

Tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i København er reduceret i løbet af 2025 fra 6,0 % ved udgangen af 2024 til 5,6 % ved udgangen af 3. kvartal 2025. Udviklingen understøtter en fortsat høj efterspørgsel. Sammenholdt med et gennemsnitligt tomgangsniveau på 7,1 % i perioden 2020–2025 indikerer udviklingen i 2025 en vedvarende positiv tendens, hvor tomgangen ligger under det historiske gennemsnit.

Lejeniveauerne har udviklet sig positivt. For primære kontorejendomme i København steg nettlejen til DKK 2.300 pr. m² i 3. kvartal 2025, mens sekundære beliggenheder ligger stabilt på DKK 1.650 pr. m². Spændet mellem primære og sekundære ejendommers lejeniveauer er dermed øget, hvilket afspejler den stærke efterspørgsel efter topbeliggenheder. Jeudan vurderer, at Frederiksstaden fortsat har et lejepotentiale især i takt med stigende efterspørgsel og lavere tomgang.

Investering i detailejendomme

Detailmarkedet har stabiliseret sig efter flere år med udfordringer fra makroøkonomiske trends som COVID-19, høj inflation og stigende renter. Efterspørgslen er igen tiltagende, især på primære handelsgader, hvor internationale og nationale brands har øget aktiviteten. På Strøget ligger afkastkravet stabilt omkring 4,0 % p.a. for primære beliggenheder og 4,5 % p.a. for sekundære, mens afkastkravet i øvrige dele af København ligger mellem 5,25 % og 6,25 % p.a.

Lejeniveauerne på Strøget er fortsat høje med DKK 22.000 pr. m² for primære beliggenheder og DKK 18.000 pr. m² for sekundære.

Tomgangen for detail i København lå i 2024 på et relativt højt niveau omkring 11,0–12,5 %. Dette niveau fortsatte ind i både 1. og 2. kvartal 2025, men faldt væsentligt i 3. kvartal 2025, hvilket peger på en begyndende normalisering af markedet. Til sammenligning var tomgangen i Aarhus kun 3,9 % i 2. kvartal 2025, hvilket understreger, at markedet i København stadig er udfordret, men bevæger sig i en positiv retning.

Food & Beverage (F&B) forventes fortsat at være et stærkt segment i 2026, understøttet af den store efterspørgsel på oplevelser og spisesteder. Denne tendens, kombineret med øget interesse fra internationale brands, peger på, at detailmarkedet i København er på vej ind i en genopretningsfase.

Investering i boligejendomme

Udlejningsboligmarkedet i Danmark består grundlæggende af to segmenter: ejendomme med leje reguleret efter lejeloven og ejendomme med markedsbestemt leje. De regulerede lejemål ligger typisk på et væsentligt lavere niveau end de markedsbaserede, hvilket medfører en meget lav udlejningsrisiko og næsten ingen tomgang. I 2019 og 2020 blev dette segment udfordret af indgrebet i §19, stk. 2, som reducerede interessen fra udenlandske investorer for ældre danske boligudlejningsejendomme. Denne tendens er dog vendt, i takt med at investorerne har tilpasset sig længere investeringshorisonter, og der ses igen stigende efterspørgsel fra internationale aktører.

For boliger med markedsbestemt leje har der i de seneste år været høj byggeaktivitet, men den aktuelle udvikling viser en markant opbremsning i nye projekter. Samtidig er efterspørgslen på boliger i København fortsat stærk, hvilket holder tomgangsprocenterne lave. Den begrænsede tilvækst i udbuddet forventes at skabe yderligere pres på markedet og understøtte de stigende lejeniveauer.

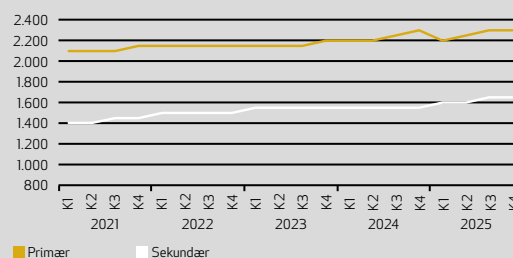
Markedslejeniveauet for boliger med primære beliggenheder i København udgjorde DKK 2.575 pr. m² ultimo 2025, hvilket

Historisk transaktionsvolumen (DKK mia.)



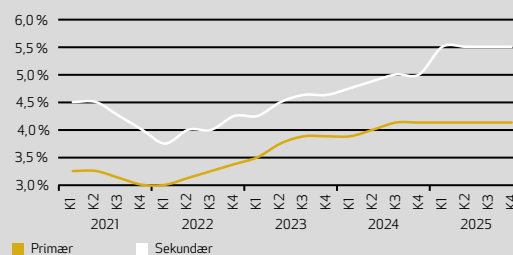
Kilde: Colliers

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



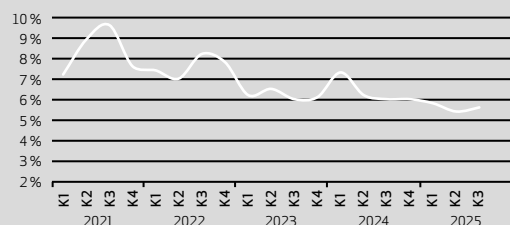
Kilde: Colliers

Nettostartafkast for kontorejendomme i København



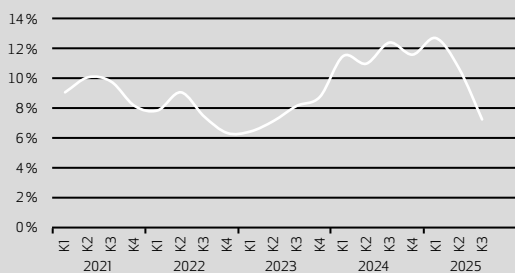
Kilde: Colliers

Tomgang for kontorer i København



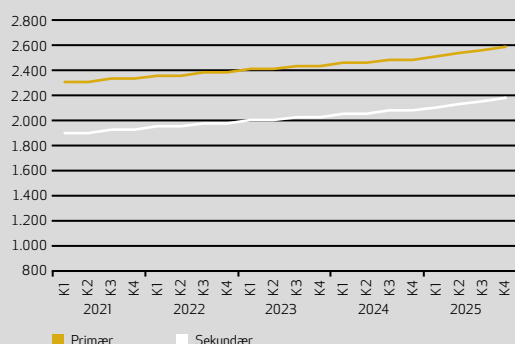
Kilde: EjendomDanmark

Tomgang for detailjendomme i København



Kilde: EjendomDanmark

Markedsleje for boligejendomme i København og Frederiksberg (DKK pr. m² pr. år)



Kilde: Colliers

er en stigning fra DKK 2.475 pr. m² ultimo 2024. Lejeniveauet har været uafbrudt stigende siden 2018, hvor det lå omkring DKK 2.150 pr. m², svarende til en samlet stigning på 20 %. For sekundære beliggenheder er lejeniveauet ultimo 2025 DKK 2.175 pr. m², hvilket også afspejler en stabil og positiv udvikling.

Denne fortsatte vækst i lejeniveauerne understøttes af det lave nybyggeri og den høje efterspørgsel på lejeboliger i København, hvor tomgangen fortsat ligger omkring 3 %, betegnet som strukturel tomgang.

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 ikke eksisterende 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 relativ sikker havn for investorerne.

Investering i hotelejendomme

Den danske turistbranche står fortsat stærkt. Turismen i Danmark har i 2024 og 2025 været præget af rekordhøj aktivitet, især fra udenlandske gæster. I 2024 blev der registreret 34,3 mio. overnatninger fra udenlandske turister, hvoraf 8,5 mio. fandt sted i Region Hovedstaden. Det højeste antal turister nogensinde blev registreret i august 2024 med 6,7 mio. overnatninger, heraf 1,2 mio. i hovedstaden, svarende til en stigning på 4 % sammenlignet med samme måned året før.

Fokuseres der på hoteller har Region Hovedstaden fortsat den største andel af markedet. Kapacitetsudnyttelsen i hotellerne lå i januar 2025 på 49 % og i juni 2025 på 82 %, hvilket er på niveau med tidligere år trods en stor kapacitetsudvidelse.

Antallet af hotelværelser i Region Hovedstaden er steget med 36 % siden 2018 til i alt ca. 30.500 værelser, og antallet af hoteller er øget med 19 % til 214 hoteller.



Opførelsen af hotelejendomme har været lav i København i 2024 og 2025, men aktiviteten i transaktionsmarkedet har haft en stor stigning. I 1. halvår 2025 blev der handlet hotelejendomme for DKK 4,7 mia., hvilket er tæt på en tidobling i forhold til 2024. Meget tyder derfor på, at 2025 bliver et rekordår for hotelinvesteringer, kun overgået af 2017. Kombinationen af stigende turisme og begrænset nybyggeri forventes at fastholde høje belægningsgrader og styrke potentialet i hotelejendomssegmentet.

På trods af den stærke udvikling i turismen står København over for en politisk og planlægningsmæssig udfordring. En del ansøgninger om konvertering af kontor- og erhvervslokaler til hoteller i Indre By er i 2026 sat i bero, grundet politisk interesse for en sag om omdannelse af Grundtvigs Hus i Indre By til hotel, hvilket er tilladt, jfr. lokalplanen. Sagerne er sat i bero med henblik på at bremse konverteringen fra kontor m.v. til hotel gennem et paragraf 14-forbud efter planloven, som giver kommunen ét år til at ændre den gældende lokalplan.

Dette er sket, da Teknik- og miljøborgmesteren vurderer, at en koncentration af hoteller i den historiske bykerne kan presse beboere ud og skabe et ensidigt turismeområde. Da efterspørgslen efter overnatningsmuligheder fortsat vil være til stede, kan resultatet af tiltaget ende med at forstærke uretmæssig udlejning af boliger til Airbnb og "hotellejligheder" og dermed ende med at skabe et ensidigt turismeområde.





ØKONOMISKE RESULTATER

Det er Jeudans overordnede økonomiske målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærerne gennem vækst og et risikojusteret afkast, der er på niveau med 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 i alt 10-12 % p.a. før skat.

Ejendommenes løbende afkast (Investeringsvejendommenes EBVAT) samt værdireguleringer af ejendomme har i 2025 genereret et afkast på 7,2 %. Værdiregulering af ejendomme kan de enkelte år være påvirket af ændringer i konjunkturerne og af enkeltstående hændelser og bør derfor vurderes over en længere årrække. Set over en 10-årig periode har ejendommenes løbende afkast og værdireguleringer genereret et gennemsnitligt afkast på 14,1 % og dermed over målsætningen.

	2016	2017	2018	2019	2020	
EBVAT ejd. + værdireg.						
ejd./gns. egenkapital	17,3 %	16,1 %	14,9 %	28,4 %	14,7 %	
	2021	2022	2023	2024	2025	10 års gns.
EBVAT ejd. + værdireg.						
ejd./gns. egenkapital	27,8 %	11,0 %	-1,4 %	5,5 %	7,2 %	14,1 %

Jeudan har en række interne pejlemærker, der følges årligt. 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. / %	2021	2022	2023	2024	2025	5 år gns.
Samlede ejendomsinv.	31.012	34.811	34.527	35.350	37.199	
Samlede ejendomsinv.	9,6 %	12,3 %	-0,8 %	2,4 %	5,2 %	5,7 %
Driftsresultat (EBIT)	876	990	1.094	1.080	1.063	
Driftsresultat (EBIT)	5,0 %	12,9 %	10,6 %	-1,3 %	-1,6 %	5,1 %
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	768	815	664	587	579	
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	-11,7 %	-1,3 %	-4,1 %
EBVAT pr. aktie (DKK)	13,9	14,7	12,0	10,6	10,5	
EBVAT pr. aktie	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	-11,7 %	-1,2 %	-4,1 %

Rentabilitet (afkast af egenkapital)

I resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) indgår resultatet 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 2025 dokumenterer, at Jeudans forretningsmodel er robust og velfungerende.

	2021	2022	2023	2024	2025
EBVAT/gns. egenkapital	8,6 %	7,0 %	5,2 %	4,8 %	4,6 %
EBVAT (ejd.)/gns. egenkapital	8,0 %	6,7 %	4,9 %	4,6 %	4,4 %
Egenkapitalandel	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %	33,5 %

Det simple gennemsnit for Koncernens EBVAT de seneste 10 år udviser et årligt afkast på 8,2 %, mens det simple gennemsnit for ejendommenes EBVAT udviser et årligt afkast på 8,0 %. Den gennemsnitlige egenkapitalandel for de seneste 10 år har udgjort 30,3 %.

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 2016-2025 var den gennemsnitlige årlige værdiregulering på 1,6 % af ejendommenes bogførte værdi. I samme periode er nettoprisindekset steget med gennemsnitligt 2,0 % årligt.

	2016	2017	2018	2019	2020
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	1,5 %	1,4 %	1,3 %	4,8 %	1,4 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	5,9 %	5,8 %	4,9 %	18,1 %	5,4 %
Egenkapitalandel	25,4 %	26,5 %	27,6 %	27,8 %	27,5 %
	2021	2022	2023	2024	2025
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	5,7 %	1,4 %	-2,3 %	0,3 %	0,9 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	19,7 %	4,3 %	-6,3 %	0,9 %	2,8 %
Egenkapitalandel	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %	33,5 %

Over en 10-årig periode har værdiregulering af ejendommene gennemsnitligt udgjort 6,1 % 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 aktionærerne.

	2021	2022	2023	2024	2025
Egenkapitalandel	32,1 %	35,9 %	33,6 %	33,1 %	33,5 %
Rentedækning	7,5	5,5	2,5	2,1	2,1

Rentedækningen er i de senere år påvirket af det højere 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 2025 er den gennemsnitlige løbetid på ca. 8,5 år, og ca. 81 % 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 13,1 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 2,0 mia. efter skat og DKK 2,5 mia. før skat.

Kursfølsomheden udgør ultimo 2025 ca. DKK 12,5 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 25 mio. pr. basispunkt.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetsreserven inklusive uudnyttede trækingsrettigheder skal udgøre ca. DKK 1,3-1,4 mia. Likviditetsberedskabet udgjorde ultimo 2025 DKK 1,2 mia.

Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 845 mio., hvorved det samlede likviditetsberedskab udgjorde DKK 2.060 mio.

	2021	2022	2023	2024	2025
Pengestrømme fra driften/ gns. egenkapital	7,7 %	5,8 %	1,0 %	4,5 %	5,1 %
Likviditetsreserve (DKK mio.)	888	1.269	1.480	1.165	1.215

Udlejning

	2021	2022	2023	2024	2025
Udlejningsprocent					
København/Frederiksberg	98,6 %	97,7 %	97,1 %	95,9 %	96,2 %

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

Jeudans strategi er visualiseret i strategihuset og rummer bl.a. Jeudans tre overordnede ambitioner om at være Bedst til medarbejdere, Bedst til kunder og Et ansvarligt Jeudan. Udgangspunktet for ambitionerne er, at bag alle Jeudans gode resultater står Koncernens tilfredse og motiverede medarbejdere. Jeudans medarbejdere er en forudsætning for, at Jeudan kan levere de bedste kundeoplevelser og drive en ansvarlig virksomhed for derigennem at bidrage til den grønne omstilling. For at sikre det løbende arbejde med ambitionerne iværksættes der løbende initiativer, som har til formål at sikre fokus på at ambitionerne efterleves.

Strategien rummer også en række valg, der er essentielle for Jeudans virke.

- Vi udvikler og engagerer vores medarbejdere og gør dem stolte af at være en del af noget større. Det sker igennem Jeudans forretningsmodel, umage og engagement i udvalgte sociale initiativer.
- Vi optimerer og arbejder for at minimere friktion, og der digitaliseres, hvor det skaber værdi for vores kunder og medarbejdere. Det skal være enkelt at være kunde og medarbejder i Jeudan.
- Vi er en kundeorienteret samarbejdspartner med attraktive rammer og services. Det skal være noget særligt at være kunde i Jeudan.

- Vi tænker langsigtet i relationer, beslutninger og handlinger og bidrager til den grønne omstilling og et velfungerende og driftigt samfund til glæde for kunder, medarbejdere, københavnere og samfundet generelt.
- Vi ejer, renoverer og indretter Københavns smukkeste, historiske ejendomme. Og at tilbyde historiske rammer til moderne virksomheder er Jeudans kerneforretning.

For at sikre, at strategien kontinuerligt vejleder organisationen i den ønskede retning, er der også formuleret en række prioriteringer. Blandt medarbejderne prioriteres f.eks. en positiv attitude og gode samarbejdsevner over faglighed, og et samlet Jeudan over de enkelte afdelinger. I kundekontakten prioriteres kunderne over ejendommene og det kommercielle fokus over nøjagtighed. Og i indsatsen for at skabe et ansvarligt Jeudan er fokus på langsigtede relationer fremfor kortsigtede resultater.

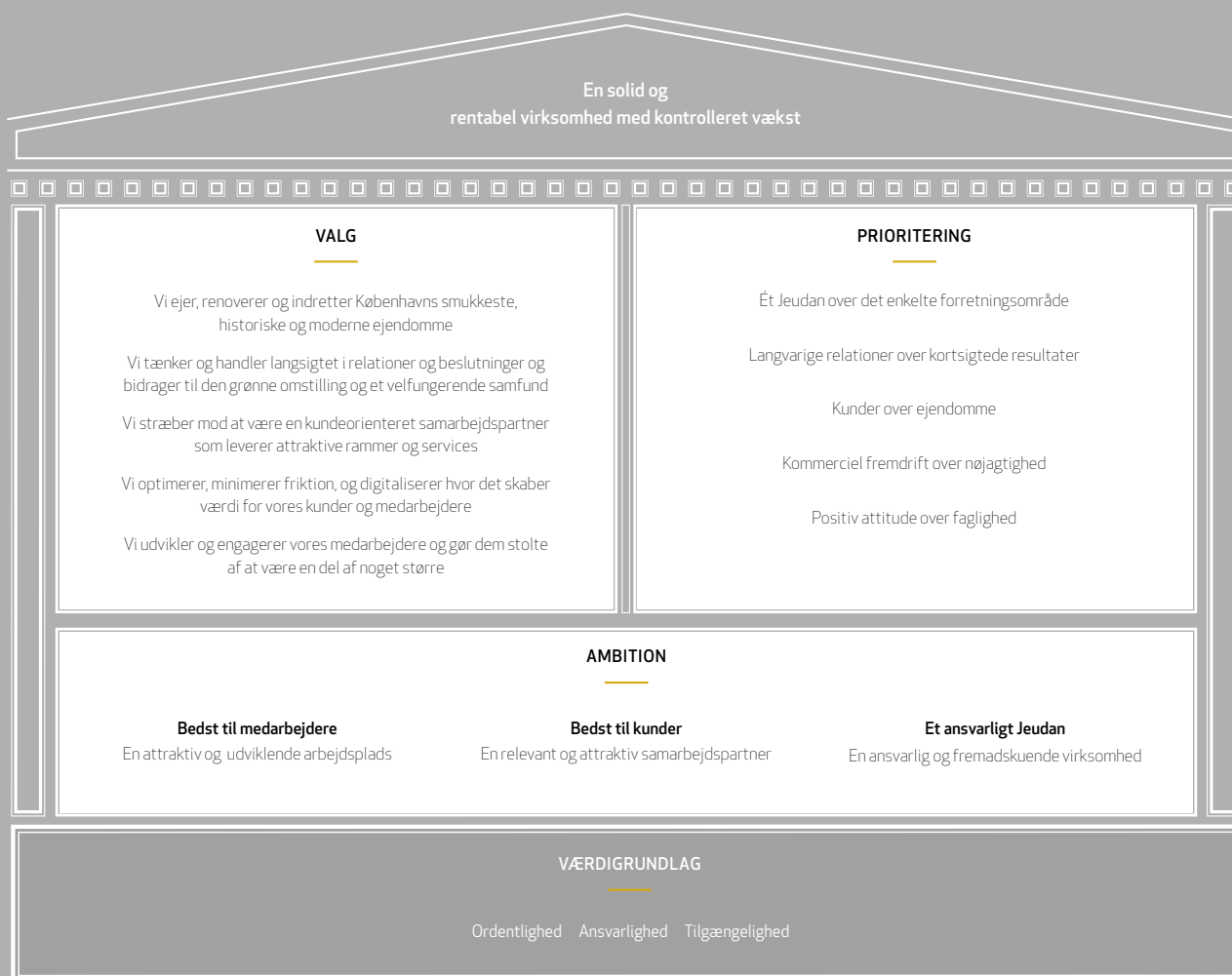
Disse ambitioner, valg og prioriteter står alle på Jeudans værdier: Ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed, fordi Jeudan har et helt overordnet mål om fortsat at være en rentabel virksomhed med kontrolleret vækst, nu såvel som i fremtiden.

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 driftsresultater 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, tilfredsstillende 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.

JEUDANS STRATEGIHUS



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 helkunderkoncept 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.

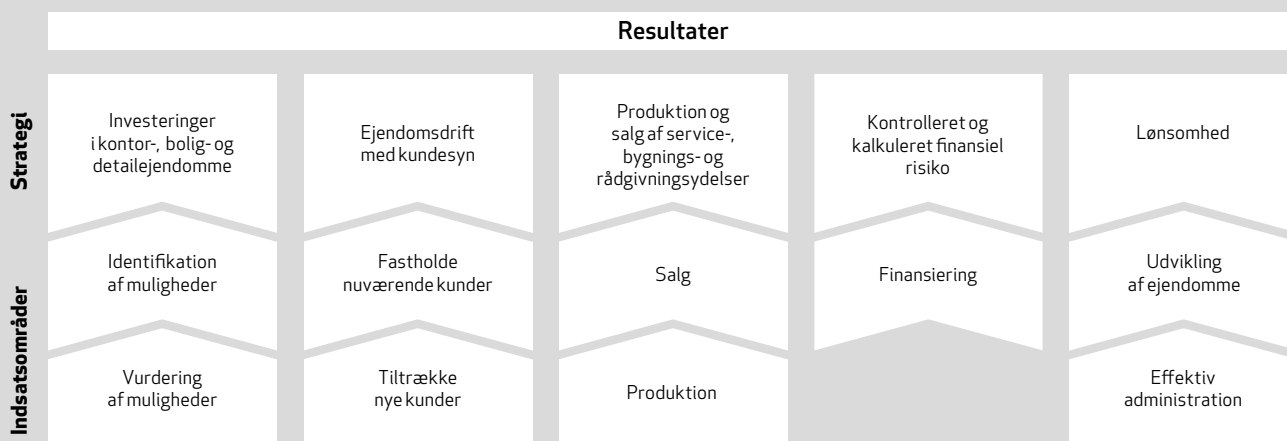
Jeudan prioriterer optimering af eksisterende processer, minimering af friktion og anvender digitalisering til at forenkle processer og skabe større råderum til at styrke kunderelationerne. Samtidig udvikles Jeudan som fremtidens arbejdsplads for at fastholde og tiltrække de dygtige medarbejdere, som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





Dronningens Tværgade 9, København K

INVESTERING I OG UDLEJNING AF ERHVERVS- OG BOLIGEJENDOMME

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

Ejendomsstyper

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

- Kontorejendomme 78 % (2024: 77 %)
- Detailejendomme 9 % (2024: 9 %)
- Boligejendomme 7 % (2024: 7 %)
- Øvrige (p-anlæg, hotel, lager m.m.) 6 % (2024: 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 sunde 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: 96 % (2024: 95 %)
- Region Hovedstaden (ekskl. København/Frederiksberg): 3 % (2024: 4 %)
- Øvrige Sjælland: 1 % (2024: 1 %)

Målsætningen for den geografiske fordeling er min. 98 % i København/Frederiksberg og maks. 2 % 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 udviklingsstadie.

Størrelse

Der er ikke opsat et minimumskrav til ejendommenes 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 markedsleje, 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 lejekontrakternes uopsigelighed 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 betalingssvigt.

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 den enkelte ejendoms 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 ordentlig 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 indtjeningssikkerhed. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed 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 mere end 5 % p.a. af den gennemsnitlige indregnede 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 liggeomkostninger.

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. ca. 1,3 % af den samlede ejendomsportefølje.

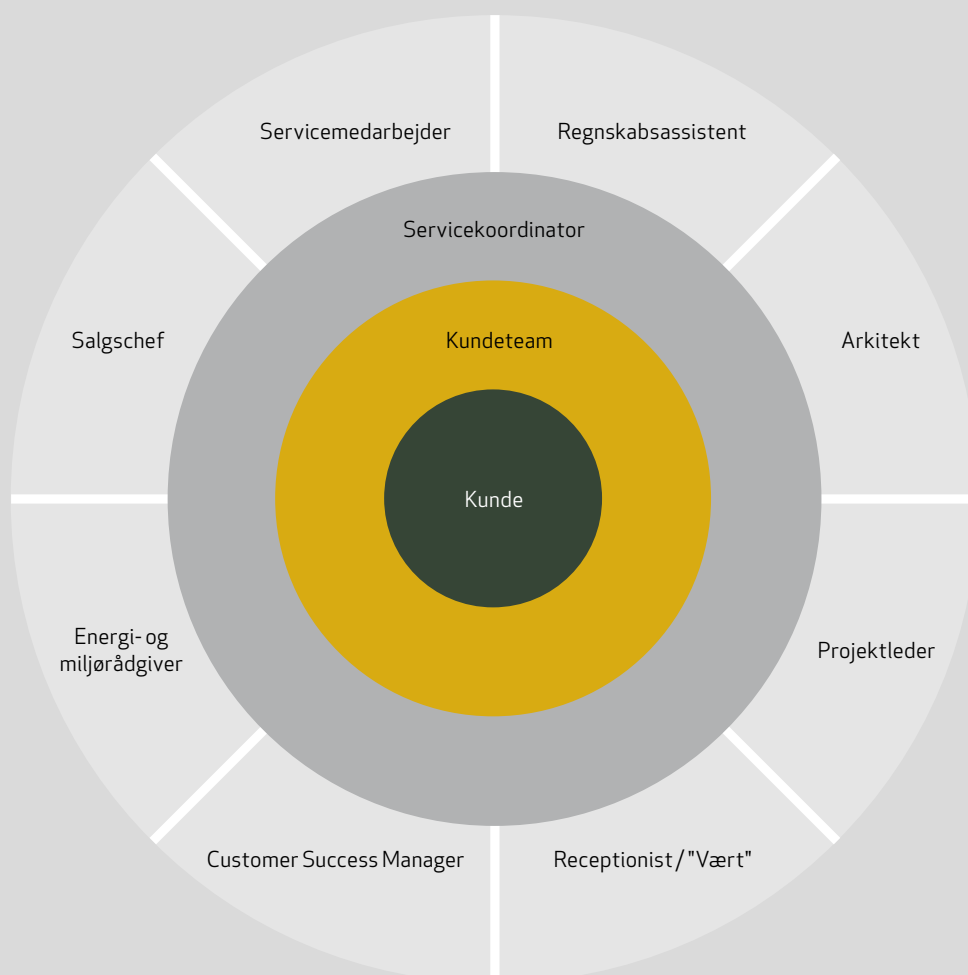
EJENDOMSDRIFT MED KUNDESYN

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 ordentlighetskultur 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, velholdte 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 installationer (varme, vand m.m.)
- 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 låse-service
- Ejendomsforsikringskader
- Døgnbemandet servicecenter til rettidig og effektiv håndtering af fejl, skader og alarmopkald på lejemål og ejendomme

Drift og Service

- Ejendomsdrift
- Pasning og pleje af udenomsarealer
- Indvendig rengøring af lejemål, opgange og andre fællesarealer
- 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.



Bredgade 73, København K

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. 10 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 57 %)

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 3-10 år og med fast rente ved anvendelse af renteaftaler.

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

Med en egenkapital på DKK 13,1 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 2,0 mia. efter skat og DKK 2,5 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2025 ca. DKK 12,5 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 25 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 2025 DKK 1.215 mio. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 845 mio., hvorved det samlede likviditetsbered-

skab udgjorde DKK 2.060 mio. (ultimo 2024: DKK 1.650 mio. inkl. værdipapirbeholdning).

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 2025, omfatter i alt 194 ejendomme til en bogført værdi på DKK 36,8 mia. og med et samlet areal på ca. 980.000 m².

Målt på værdien er 78 % kontorejendomme, 9 % er detail-ejendomme, 7 % er boligejendomme og 6 % er øvrige ejendomme, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. 99 % af ejendomsporteføljen er beliggende i Region Hovedstaden. Ejendomsporteføljen genererer et gennemsnitligt årligt afkast på 4,3 %.

Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi

Markedsværdi	Antal	Korrektioner til markedsværdi			Markedsværdi før korrektioner DKK mio.	Pr. m ² DKK
		Bogført værdi DKK mio.	Igangværende projekter DKK mio.	Planlagte projekter DKK mio.		
> 500 mio.	9	10.038	56	366	10.460	48.772
200-500 mio.	46	14.583	86	787	15.456	38.779
100-200 mio.	53	7.603	125	260	7.988	38.389
50-100 mio.	46	3.543	129	125	3.797	35.572
20-50 mio.	24	861	3	82	946	29.910
0-20 mio.	16	172	0	19	191	11.217
I alt	194	36.800	399	1.639	38.838	39.772



Sankt Annæ Plads 3, København K

Ejendomsportefølje 31. december 2025

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
København og Frederiksberg		
Adelgade 115, København K	1868	K
Amaliegade 3-5, København K	1878	K
Amaliegade 4, København K	1828	K
Amaliegade 14, København K	1753	K
Amaliegade 15, København K	1750	K
Amaliegade 16A, København K	1757	K
Amaliegade 27, København K	1756	K
Amaliegade 37, København K	1782	K
Amaliegade 45/Espladen 46, København K	1791	K
Amerika Plads 29, København Ø	2017	K
Axel Heides Gade 1-3/Islands Brygge 69, København S	1914	K
Bisiddervej 31-39/Lygten 47, København NV	2008	B
Borgergade 24, København K	1974	K
Borgergade 28, København K	1964	K
Borgergade 142, København K	1857	B
Bredgade 19, København K	1860	K
Bredgade 20, København K	1899	K
Bredgade 21, København K	1782	K
Bredgade 23, København K	1896	K
Bredgade 30-32, København K	1752	K
Bredgade 33, København K	1800	K
Bredgade 34, København K	1754	K
Bredgade 35, København K	1796	K
Bredgade 40-42, København K	1754	K
Bredgade 45, København K	1880	K
Bredgade 47/Frederiksgade 12-14, København K	1880	B
Bredgade 51, København K	1881	B
Bredgade 58/Fredericiagade 17, København K	1890	B
Bredgade 63-65, København K	1886	K
Bredgade 73, København K	1885	K
Bredgade 75, København K	1927	K
Bredgade 76, København K	1750	K
Dalgas Have 15, Frederiksberg	1988	K
Dampfærgevej 2-6, København Ø	1894	Ø
Dampfærgevej 3, København Ø	1921	K
Dampfærgevej 7-9, København Ø	1908	K
Dampfærgevej 8-10, København Ø	1910	K
Dampfærgevej 21-23, København Ø	1921	K
Dampfærgevej 26, København Ø	2006	K
Dampfærgevej 28, København Ø	1997	K
Dampfærgevej 27-29, København Ø	1918	K
Danneskjold Samsøes Allé 35-37 og 41 (bygning 70, 71 og 156), København K	1889	K
Dr. Tværgade 4, København K	1933	Ø
Dr. Tværgade 7, København K	1794	K
Dr. Tværgade 8, København K	1878	B
Dr. Tværgade 9, København K	1794	B
Dr. Tværgade 14, København K	1877	B
Esplanaden 6-8/St. Kongensgade 110E, København K	1777	K
Esromgade 13-15, København N	1964	K
Fabrikmestervej 6 (bygning 47), København K	1850	K
Fabrikmestervej 10 (bygning 90), København K	1915	K
Farvergade 17/Løngangstræde 20, København K	1907	K

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
Farvergade 2-8, København K	1902	K
Fiolstræde 12B, København K	1830	K
Fiolstræde 28, København K	1838	D
Fiolstræde 31-33, København K	1728	D
Fiolstræde 44, København K	1902	K
Folke Bernadottes Allé 45, København Ø	1894	K
Fredericiagade 15, København K	1867	K
Frederiksberg Allé 66, Frederiksberg C	1907	B
Frederiksborggade 20, København K	1878	K
Frederiksborggade 22, København K	1879	K
Frederiksgade 7, København K	1884	K
Frederikssundsvej 62A-B, København NV	1915	K
Frederikssundsvej 72-76, Brønshøj	2005	D
Frederikssundsvej 131-135, Brønshøj	2006	D
Gammel Kongevej 1/Trommesalen 7, København V	1903	K
Gammel Kongevej 29A-B, København V	1882	D
Gammel Kongevej 147, Frederiksberg C	1896	B
Gammel Kongevej 169, Frederiksberg C	1889	B
Gammel Kongevej 174-176, København V	1895	Ø
Gammel Strand 40/Læderstræde 9, København K	1801	K
Gammel Strand 44, København K	1797	K
Gammel Strand 52/Naboløs 5, København K	1798	B
Gothersgade 3-5, København K	1730	D
Gothersgade 103, København K	1825	K
Gothersgade 160, København K	1876	K
H.C. Andersens Boulevard 44-46, København V	1904	K
Havnegade 21/Niels Juels Gade 15, København K	1870	K
Havnegade 23-27/Tordenskjoldsgade 34, København K	1865	K
Holbergsgade 2-6, København K	1949	K
Holmens Kanal 7, København K	1875	K
Højbro Plads 21A-21B, København K	1785	K
Kastrupvej 50/Højdevej 59-61, København S	1970	D
Kigkurren 6-8A, København S	1917	K
Kompagnistræde 13-15 og 19/Knabrostræde 19 og 23/ Snæregade 12-16, København K	1795	K
Kompagnistræde 20A-C/Knabrostræde 18, København K	1797	K
Kompagnistræde 21/Knabrostræde 20, København K	1730	K
Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, København K	1775	K
Kompagnistræde 41, København K	1756	K
Kompagnistræde 43, København K	1800	K
Kongens Nytorv 26, København K	1892	K
Kristianiagade 1, København Ø	1898	K
Kristianiagade 9, København Ø	1905	K
Kronprinsensgade 4-6, København K	1790	K
Kronprinsensgade 8, København K	1795	K
Kronprinsensgade 11-13/Pilestræde 37-39, København K	1782	K
Krystalgade 15-21, København K	1904	K
Kvæsthusgade 6, København K	1892	B
Landemærket 3-5, København K	1750	K
Landemærket 11-17/Suhmsgade 3, København K	1940	K
Landgreven 3/St. Kongensgade 27, København K	1851	K
Lersø Parkallé 101/Strødamvej 50, København Ø	1952	K
Lille Strandstræde 6, København K	1740	B
Livjærgergade 17, København Ø	1899	K

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
Magstræde 6, København K	1734	K
Magstræde 10A-C, København K	1730	K
Nelson Mandelas Allé 12-14, København SV	1932	K
Niels Hemmingsens Gade 20, København K	1887	K
Niels Juels Gade 5, København K	1867	K
Nikolaj Plads 25, København K	1800	B
Ny Adelgade 3, København K	1874	B
Ny Kongensgade 10, København K	1903	K
Ny Østergade 10, København K	1883	K
Nygårdsvej 5/Strynøgade 7, København Ø	1954	Ø
Nyhavn 4/Heibergsgade 18, København K	1877	K
Nørre Farimagsgade 65-71, København K	1878	B
Nørre Søgade 7, København K	1876	B
Nørre Voldgade 42, København K	1900	B
Nørre Voldgade 94-96, København K	1955	K
Nørre Voldgade 106, København K	1961	K
Nørregade 6, København K	1814	K
Nørregade 49/Nørre Voldgade 56, København K	1939	K
Oslo Plads 12-16, København Ø	1901	B
Overgaden oven Vandet 8-10, København K	1890	K
Palægade 2-4, København K	1900	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 3, København K	1849	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/Børsgade 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
Store Kongensgade 81, København K	1785	K
Store Strandstræde 20, København K	1775	K

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
Sølvgade 10/Klerkegade 19/Kronprinsessegade 54, København K	1932	K
Søndre Fasanvej 18-20, Frederiksberg	1883	D
Søtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43, København K	1876	K
Søtorvet 5/Vendersgade 33, København K	1875	K
Toldbodgade 18/Sankt Annæ Plads 24, København K	1895	K
Toldbodgade 35, København K	1902	K
Toldbodgade 39-41, København K	1892	B
Toldbodgade 53-55, København K	1894	K
Toldbodgade 57-61, København K	1892	B
Tordenskjoldsgade 20-24, København K	1868	K
TorvehallerneKBH, Rømersgade 18/Linnésgade 17, København K	2011	D
Valkendorfsbgade 13, København K	1827	K
Valkendorfsbgade 19, København K	1780	K
Vandkunsten 10, København K	1803	K
Vester Voldgade 7-9/Sankt Peder Stræde 49, København V	1900	K
Vesterbrogade 9B, København V	1881	K
Vesterbrogade 11A-C, København V	1888	Ø
Øster Allé 1, København Ø	1922	Ø
Øster Farimagsgade 5, København K	1859	K
Østerbrogade 125, København Ø	1954	K
Østerbrogade 135, København Ø	1954	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
Frydenlandsvej 30, Vedbæk	1962	K
Gladsaxevej 373, Søborg	2004	D
Herstedøstervej 27-29, Albertslund	1988	K
Kirke Værløsevej 8, Værløse	2016	B
Linde Allé 5-9, Nærum	1988	B
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), detailejendomme og centre (D), boligejendomme (B) og øvrige ejendomme (Ø)



UDSIGTEN TIL JEUDANS EJENDOMME I KØBENHAVN



KUNDER

Jeudan vil være bedst til kunder. Det er et gennemgående strategisk fokus, at kunderne skal opleve Jeudan som en langsigtet samarbejdspartner – ikke blot som udlejer. En samarbejdspartner, der tager ansvar for relationen, skaber tryghed og møder kunderne med forståelse for deres forretning og hverdag.

Uanset om kunden er en mindre virksomhed i et kontorfællesskab eller en større kunde i eget domicil, og uanset om der er tale om vækst, forandring eller behov for tilpasning, er ambitionen den samme: Kunden skal føle sig set, hørt og ordentligt hjulpet. Fleksibilitet, dialog og gensidig tillid er grundlaget for relationen.

For at kunne leve op til denne ambition arbejder Jeudan målrettet med at styrke kundeoplevelsen på tværs af hele kunderejsen – fra førstekontakt til daglig drift og løbende samarbejde. Fokus er på sammenhæng, klarhed og enkelhed, så kunderne møder ét Jeudan, der gør tingene nemme at forstå og lette at få løst. Målet er, at kundeoplevelsen hele tiden forbedres, både i det store og i det små.

Kunderne i centrum – tilfredshed og loyalitet

I en tid, hvor digitalisering og AI fylder mere i servicefunktioner, fastholder Jeudan det menneskelige som en styrke. Kunderne møder mennesker, der tager ansvar, lytter og handler, ikke tastemenuer og standardløsninger. Den personlige kontakt er et aktiv, og Jeudan arbejder bevidst med ét tydeligt kontaktpunkt og klare løsninger, fordi relationer skaber tillid og langvarigt samarbejde.

Digitale løsninger spiller en vigtig rolle i at skabe overblik, effektivitet og kvalitet. Men teknologien skal understøtte – ikke erstatte – den nære og tilgængelige kundeservice. Derfor er ambitionen at kombinere professionel drift, enkle processer og personlig service, så kunderne oplever både høj kvalitet og reel nærhed i samarbejdet med Jeudan.

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 Jeudans medarbejdere 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 end illoyale kunder. En NPS-score over 20 betegnes som god, en score over 50 som fremragende, og en score 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 2025 nåede Jeudan en samlet NPS-score på udlejning på 65. Det er højere end årets målsætningen på 60 og en stigning fra tidligere års score på hhv. 59 i 2024 og 55 tilbage i 2023.

Alt i alt er NPS-udviklingen i 2025 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 kundebehandling 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 2026 er at fortsætte den positive udvikling og løfte den samlede NPS-score på udlejning til 66.

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

Herunder og på de kommende sider følger en redegørelse for resultater og målsætninger for de enkelte undersøgelser.

Generel

Den generelle kundetilfredshed har i 2025 vist en tydelig positiv udvikling. Den årlige generelle kundetilfredshedsmåling lander på 46, hvilket er en forbedring i forhold til resultatet på 38 i 2024 og samtidig over det fastsatte mål for 2025 på 40. Resultatet bygger på et solidt datagrundlag og understreger, at kunderne i stigende grad oplever Jeudan som en professionel, nærværende og engageret samarbejdspartner.

Overblik – NPS-udvikling

NPS	2022	2023	2024	Mål 2025	2025	Mål 2026
Samlet resultat (Udlejning)	43	55	59	60	65	66
Generel	28	34	38	40	46	48
Fremvisning	72	83	89	90	92	90
Indflytning	54	69	76	76	62	70
Service	41	42	53	55	65	65
Kontorfællesskaber	n.a.	32	46	50	74	65
TorvehallerneKBH	n.a.	69	71	72	71	72
Parkering	42	36	38	38	43	45
Rengøringservice	n.a.	n.a.	8	30	31	34

De mange positive tilbagemeldinger peger særligt på kvaliteten i samarbejdet, den personlige dialog og medarbejdernes tilgængelighed og engagement. Kunderne fremhæver oplevelsen af at blive mødt med forståelse, tydelig kommunikation og en løsningsorienteret tilgang, hvilket indikerer, at det øgede fokus på kundedialog og relationer har haft en tydelig og positiv effekt på kundeoplevelsen.

Målingen viser samtidig, at der fortsat er potentiale i at styrke ensartetheden i kundeoplevelsen på tværs af organisationen. De kritiske tilbagemeldinger peger primært på behov for endnu klarere forventningsafstemning og bedre sammenhæng i kunderejsen i de mere komplekse eller tværgående sager. Disse indsigter danner et vigtigt afsæt for det videre arbejde frem mod 2026, hvor fokus vil være på at fastholde det høje niveau og samtidig sikre, at den gode kundeoplevelse opleves konsekvent – uanset kontaktpunkt og situation.

Fremvisninger

Kundetilfredsheden ved fremvisninger ligger i 2025 på et meget højt niveau. Resultatet på 92 er en forbedring i forhold til 2024, hvor scoren lå på 89, og samtidig over målsætningen for 2025 på 90. Det samlede billede viser, at fremvisningerne fortsat er et område, hvor Jeudan leverer stærke kundeoplevelser.

De mange positive tilbagemeldinger peger på en professionel, imødekommende og velforberedt tilgang til kunderne. Kunderne fremhæver især kvaliteten i dialogen, medarbejdernes engagement og oplevelsen af at blive mødt med både indsigt og nærvær. Resultatet indikerer, at den ønskede adfærd i mødet

med potentielle kunder er godt forankret og praktiseres konsekvent.

De få kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til enkelte forventninger i forbindelse med opfølgning eller rammesætning omkring fremvisningen. Samlet set vidner målingen dog om et meget højt og stabilt bundniveau, som giver et stærkt afsæt for det videre arbejde med at fastholde kvaliteten og sikre, at den gode oplevelse er ensartet på tværs af alle fremvisninger.

Indflytninger

Kundetilfredsheden ved indflytning ligger i 2025 på et fortsat højt niveau. Resultatet på 62 er lavere end i 2024, hvor scoren lå på 76, og under målsætningen for 2025, men målingen viser fortsat, at langt hovedparten af kunderne har en god og positiv oplevelse i forbindelse med indflytning. Indflytning er samtidig en kompleks fase i kunderejsen, hvor mange forhold spiller ind på den samlede oplevelse.

De positive tilbagemeldinger peger på, at kunderne oplever tryk og kvalitet, når kommunikationen er klar, roller og ansvar er tydelige, og der er løbende opfølgning gennem processen. Kunderne fremhæver særligt betydningen af at føle sig informeret og "taget hånd om" i overgangen til deres nye lejemål, hvilket fortsat er kernen i en god indflytningsoplevelse.

De kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til situationer, hvor forventningsafstemning og koordinering på tværs af involverede parter ikke opleves tilstrækkelig klar. Målingen peger dermed ikke på et generelt kvalitetsproblem, men på et

potentiale for at styrke sammenhæng og ensartethed i de mere komplekse indflytninger, så den gode oplevelse opleves konsekvent af alle kunder.

Servicebesøg

Kundetilfredsheden ved servicebesøg har i 2025 vist en meget positiv udvikling. Resultatet på 65 er en væsentlig forbedring i forhold til 2024, hvor scoren lå på 53, og samtidig pænt over målsætningen for 2025 på 55. Målingen indikerer, at kundeoplevelsen i forbindelse med servicebesøg er blevet styrket.

De positive tilbagemeldinger peger særligt på forbedret kommunikation, bedre forberedelse og en mere professionel og tryk gennemførelse af servicebesøgene. Kunderne fremhæver medarbejdernes engagement, tydelighed og evne til at skabe overblik i situationer, som for kunden ofte kan opleves som både tekniske og komplekse.

De kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til enkelte situationer, hvor forventninger, timing eller opfølgning ikke fuldt ud opleves som sammenhængende. Samlet set vidner målingen dog om et tydeligt løft i både kvalitet og ensartethed, og resultaterne peger på, at de igangsatte indsatser har haft en klar og positiv effekt på kundeoplevelsen ved servicebesøg.

Kontorfællesskaber

Kundetilfredsheden i Jeudans kontorfællesskaber har i 2025 vist en rigtig positiv udvikling. Resultatet på 74 er en væsentlig forbedring i forhold til 2024, hvor scoren lå på 46, og samtidig væsentligt over målsætningen for 2025 på 50. Målingen vidner om, at de indsatser, der er gennemført i kontorfællesskaberne, har haft en tydelig og positiv effekt på kundeoplevelsen.

De positive tilbagemeldinger peger især på kvaliteten i den daglige betjening, medarbejdernes engagement og oplevelsen af nærvær i kontakten. Kunderne fremhæver den personlige dialog, tilgængeligheden og oplevelsen af at være en del af et velfungerende fællesskab, hvor både rammer og service understøtter deres hverdag.

De kritiske tilbagemeldinger er få og relaterer sig primært til enkelte forventninger omkring praktiske forhold eller koordinering. Samlet set viser målingen et højt og stabilt niveau, som indikerer, at kundeoplevelsen i kontorfællesskaberne i 2025 i vid udstrækning lever op til – og overgår – kundernes forventninger.

TorvehallerneKBH

Kundetilfredsheden i TorvehallerneKBH ligger fortsat på et solidt niveau i 2025. Årets resultat er lidt under målsætningen, men målingen viser stadig en generelt positiv og velfungerende relation mellem Jeudan og stadeholderne.

De positive tilbagemeldinger peger især på styrken i den daglige dialog, tilgængeligheden og det tætte samarbejde mellem nøglemedarbejdere og stadeholderne. Kunderne fremhæver oplevelsen af nærhed og engagement, som er afgørende i et miljø med mange daglige kontaktflader og gensidige afhængigheder.

De kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til konkrete situationer, hvor forventninger, rammer eller praktiske forhold ikke fuldt ud opleves som afstemt. Samlet set peger målingen ikke på svækkede relationer, men på et potentiale for at styrke sammenhæng og klarhed i de mere komplekse eller forandringsprægede situationer.

Parkering

Kundetilfredsheden for parkering har i 2025 vist en positiv udvikling. Resultatet på 43 er en forbedring i forhold til 2024, hvor scoren lå på 38, og samtidig over målsætningen for 2025. Målingen indikerer, at den samlede parkeringsoplevelse for kunderne er blevet styrket.

De positive tilbagemeldinger peger særligt på øget synlighed, bedre kontaktmuligheder og en mere imødekommende håndtering af henvendelser i de bemandede parkeringshuse. Kunderne fremhæver oplevelsen af at blive mødt med hjælp og forståelse i situationer, hvor parkering er en integreret del af hverdagen og ofte forbundet med praktiske behov.

De kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til forhold omkring drift, tilgængelighed og enkelte praktiske rammer. Samlet set viser målingen et stabilt og positivt løft i kundetilfredsheden og giver et solidt afsæt for det videre arbejde med at udvikle parkeringsproduktet.

Rengøringservice

Kundetilfredsheden for rengøringservice har i 2025 vist en god, positiv udvikling. Resultatet på 31 er en væsentlig forbedring i forhold til 2024, hvor scoren lå på 8, og over målsætningen for 2025 på 30. Målingen indikerer, at der er sket et tydeligt løft i kundernes oplevelse af rengørings servicen.

De positive tilbagemeldinger peger især på forbedret kvalitet i udførelsen, større stabilitet i leverancen og bedre dialog om forventninger og behov. Kunderne fremhæver oplevelsen af, at rengørings servicen i stigende grad lever op til det aftalte og opleves som en integreret del af den samlede service.

De kritiske tilbagemeldinger relaterer sig primært til variation i kvalitet og behov for yderligere afstemning af forventninger i enkelte leverancer. Samlet set vidner målingen om, at rengørings servicen er et område i positiv udvikling, hvor de gennemførte indsatser har haft en stor effekt, og hvor der nu er skabt et bedre grundlag for fortsat forbedring.

Kundeoplevelsen styrkes gennem service og værtskab

Kundetilfredshedsmålingerne viser, at kunderne i stigende grad benytter Jeudans service- og værtskabsydelser, og at disse ydelser spiller en vigtig rolle i den samlede kundeoplevelse. I 2025 ses en tydelig sammenhæng mellem brugen af serviceydelser og oplevelsen af kvalitet, tryghed og nærvær i hverdagen. Jeudans erfaring er, at kunder, som benytter flere af disse ydelser, generelt oplever en højere grad af tilfredshed. Det understøtter troen på, at en fortsat udvikling og udbredelse af service- og værtskabsydelser kan bidrage til at højne kundeoplevelsen yderligere på tværs af kunderejsen.



Udsigt fra Sankt Annæ Plads 3, 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 197,5 og faldt dermed 2,7 % i 2025.

Kursændring i 2025

Jeudan A/S	-2,7 %
Ejendomsselskaber (CSE4040)	1,4 %
OMXC (totalindekset)	-16,0 %
OMXC25	2,7 %

Ikke korrigeret for udbyttebetaling.

Jeudans markedsværdi udgjorde ultimo 2025 DKK 10,9 mia.

Jeudan-aktiens gennemsnitlige samlede afkast (aktieprisudvikling + udbytte) har de seneste ti år været 4,4 % p.a. Det samlede indeks på Nasdaq Copenhagen for ejendomsselskaber har de seneste ti år haft et gennemsnitligt prisafkast på 3,1 %, og totalindekset på Nasdaq Copenhagen har haft et gennemsnitligt prisafkast på 6,4 %.

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 2025 en gennemsnitlig daglig omsætning på DKK 2,0 mio. (2024: DKK 0,8 mio.). Der var ordrer i fondssystemet i 100 % af børsens åbningstid (2024: 100 %), og

ordrerne havde et gennemsnitligt prisspænd på 0,88 % (2024: 0,90 %). 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 aktieklasse. 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 2025 havde Jeudan 4.156 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejede 99,5 % af aktiekapitalen. Heraf var 83 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 24.602.285 aktier, svarende til 44,4 % 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 2025 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 2025/2026 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 2024/2025 har medført overførsel af 41.209 egne aktier til medarbejderne i 2025, svarende til DKK 9,4 mio. og 0,07 % af aktiekapitalen. Til dækning af ordningen for 2024/2025 har Jeudan i 2025 købt 40.000 egne aktier, svarende til 0,07 % af aktiekapitalen for DKK 7,9 mio.

Jeudan besidder 45.133 egne aktier, svarende til 0,08 % af aktiekapitalen pr. 31. december 2025 med en samlet værdi på DKK 8,9 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 2025 OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 3,00 pr. aktie for regnskabsåret 2025. Det vil svare til en udlodning på DKK 166 mio., hvilket udgør 29 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 8. april 2026, 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

19. februar 2026	Årsrapport 2025
8. april 2026	Ordinær generalforsamling
7. maj 2026	Delårsrapport for 1. kvartal 2026
12. august 2026	Halvårsrapport for 2026
12. november 2026	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2026

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, børsrådgivningselskaber 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

		2021	2022	2023	2024	2025
Udbytte pr. aktie	DKK	2,4	3,0	3,0	3,0	3,0
Udbyttebetaling	DKK mio.	133,0	166,3	166,3	166,3	166,3
Udbytte i forhold til EBVAT	%	17 %	20 %	25 %	28 %	29 %
Resultat pr. aktie	DKK	42,4	60,6	-15,0	2,0	18,1
Pay-out ratio	%	5,7 %	4,9 %	n.a.	147,6 %	16,6 %



LEDELSE

BESTYRELSE



NIELS JACOBSEN,
FORMAND

Adm. direktør

Født 31. august 1957

Indvalgt i bestyrelsen i april 2014

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2025

Formand for nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2025

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
- Markeds-mæssige 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

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 1.050.000.

Antal aktier i Selskabet: 24.425, heraf nærtstående 3.725 (2024: 24.425, heraf nærtstående 3.725).

BESTYRELSE



TOM KNUTZEN, NÆSTFORMAND

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 11. april 1962

Indvalgt i bestyrelsen i april 2022

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2025
Medlem af nominerings- og vederlagsudvalget.
Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlags-
udvalgsmøde i 2025

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:

- 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 700.000.

Antal aktier i Selskabet: 8.000 (2024: 8.000).

BESTYRELSE



HELLE OKHOLM

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 2. maj 1965

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017

Uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2025
Formand for revisions- og risikoudvalget.
Deltaget i 5 ud af 5 revisions- og risikoud-
valgsmøder i 2025

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 600.000.

Antal aktier i Selskabet: 25.000, heraf nærtstående 13.000 (2024: 25.000, heraf nærtstående 13.000).

BESTYRELSE



CLAUS GREGERSEN

Adm. direktør

Født 6. august 1961

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2025

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 5 ud af 5 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2025

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:

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

Medlem af bestyrelsen i:

- Tivoli A/S
- Gyldendal A/S
- Erhvervslivets Tænketank
- Aktive Ejere

Samlet vederlag DKK 450.000.

Antal aktier i Selskabet: 2.475 (2024: 2.475).

BESTYRELSE



NICKLAS VIXØ HANSEN

Chief Investment Officer

Født 2. august 1986

Indvalgt i bestyrelsen i april 2020

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2025

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 5 ud af 5 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2025

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

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

Særlig indsigt:

- Strategiske forhold
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Ledelseshverv

Chief Investment Officer i:

- William Demant Invest A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- INVISIO AB

Observatør i bestyrelsen hos:

- Vision RTLtd

Samlet vederlag DKK 450.000.

Antal aktier i Selskabet: 0 (2024: 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
- Nykredit A/S
- Nykredit Realkredit A/S
- VelkommenHJEM
- DI's Udvalg for Selskabsret
- Partnerskab for Fremtidens Ejendomsbranche

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

- Nykredit A/S
- Nykredit Realkredit A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Antal aktier i Selskabet: 11.205 (2024: 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: 5.933, heraf nærtstående 19 (2024: 3.898, 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. Komiteen 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.

Komiteens 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 2025".

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 via mail til aktionærer i form af regnskabs- og selskabsmeddelelser og på Jeudans hjemmeside.

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 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 2025 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 ikke været afholdt ekstraordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen har nedsat et revisions- og risikoudvalg med deltagelse af Helle Okholm (formand), Claus Gregersen og Nicklas Vixø Hansen. Udvalget har i 2025 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. 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 2025 haft et møde med den eksterne revision, hvor direktionen ikke deltog. Revisions- og risikoudvalget har i 2025 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 2025 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 godkendt 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 2025 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 2025 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, gennemarbejdet og fyldestgørende. Tilpasninger til det omfangsrige materiale 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 kommercielt og velfungerende. Det er vurderingen, at 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.

Udover det vedtægtsmæssige antal bestyrelsesmedlemmer har de ansatte i Jeudan ønsket medarbejderrepræsentation i bestyrelsen. Der blev derfor i efteråret 2025 afholdt medarbejdervalg, hvor tre medarbejdere er valgt som bestyrelsesmedlemmer og vil indtræde i bestyrelsen i forlængelse af den ordinære generalforsamling i april 2026.

Vedtægtsmæssige bestyrelsesmedlemmer 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, markeds-mæssige 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 2025

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 Vixø Hansen er Chief Investment Officer 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 strategiproessen 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 lejemål og lejeniveauer, interne kontroller, forsikringsforhold samt ESG, HR og IT.

Jeudan har etableret en intern risikokomite med direktør Søren B. Andersson som formand. Komiteen identificerer, beskriver og kategoriserer løbende risiko- og trusselsscenarier, der kan påvirke Jeudans omdømme og/eller økonomi negativt i væsentligt omfang. På dette grundlag udarbejder komiteen forslag til eventuelle yderligere tiltag, der kan minimere eller eliminere identificerede risici og trusler, ligesom komiteen udarbejder beredskabsplaner. Komiteen 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 2025 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-revi-

sionsydelser 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 kontroller 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 direktionsbeføjelser. 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, der 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 risikostyring, og at ændringer i reguleringen hurtigst muligt bliver vurderet og omsat til nødvendige eller hensigtsmæssige ændringer i Jeudans processer.

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 køns-mæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 107 f, besluttede Jeudans bestyrelse i april 2022 at stille 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 2025 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 lige-lig fordeling.

KØNSSAMMENSÆTNING

BESTYRELSE	2023	2024	2025
Antal medlemmer i alt	5	5	5
Underrepræsenteret køn	20 %	20 %	20 %
Måltal	40 %	40 %	40 %
Årstal for målopfyldelse	2027	2027	2027

KØNSSAMMENSÆTNING

ØVRIGE LEDELSES NIVEAUER	2023	2024	2025
Antal medlemmer i alt	22	23	23
Underrepræsenteret køn	50 %	48 %	48 %
Måltal	Opfyldt	Opfyldt	Opfyldt
Årstal for målopfyldelse	Opfyldt	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 under 5 år, 60 % været medlem i 5-10 år og 20 % over 10 år.

FORRETNINGSETIK

Lovgivning

Jeudan tilstræber altid at overholde den til enhver tid gældende danske og internationale lovgivning. Ud over den skrevne lovtekst 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 2025 har Jeudans aktiviteter afledt et økonomiske bidrag på DKK 550 mio., svarende til, at hver enkelt medarbejder i gennemsnit bidrager med ca. DKK 800.000. I 2024 udgjorde Jeudans bidrag godt DKK 692 mio.

BIDRAGSTYPE (DKK mio.)	2025
Selskabsskat ¹⁾	13
Betaling til kommuner	166
Moms	228
A-skat & AM-bidrag	143
Total	550

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. Dette også for at sikre tillid til 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, herunderservice, 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 forsvarlig 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 et højt IT-sikkerhedsniveau kræver løbende foranstaltninger. Jeudans IT-sikkerhedsniveau efterprøves kontinuerligt for løbende at sikre et højt IT-sikkerhedsniveau, herunder ved tests.



BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERING

INDHOLD

PROGRAM ANSVARLIGHED

GENERELLE OPLYSNINGER

78 ESRS 2

ET GRØNNERE JEUDAN (ENVIRONMENT)

93 EU-TAKSONOMI

99 ESRS E1 Klimaændringer

113 ESRS E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi

ET STÆRKERE JEUDAN (SOCIAL)

119 ESRS S1 Egen arbejdsstyrke

ET JEUDAN MED ANSVARLIGE RELATIONER (GOVERNANCE)

133 ESRS G1 Virksomhedsadfærd

Environment: Et grønnere Jeudan

MÅLSÆTNING

Jeudan vil fremme cirkulær økonomi og hermed reducere negative miljøpåvirkninger samt iværksætte tiltag, som reducerer udledningen af skadelige drivhusgasser.

MÅL MOD 2025

65 % byggeaffald til up- eller downcycling	25 % mindre energiforbrug i domicil	25 ejendomme energirenoveret
25 % byggeaffald til genbrug	25 % p-pladser har ladestandere	90 % elbiler
90 % fossilfri maskiner og materiel	Rådgivning til 750 kunder (energi/indeklima)	

MÅL MOD 2030

Klimamålsætninger		
65 % byggematerialer recirkuleres ifm. renovering	25 % samlet energireduktion i domicil	25 ejendomme energirenoveret
Ladestandere på p-pladser uden offentlig adgang følger markedsudviklingen	25 % ladestandere på p-pladser med offentlig adgang	100 % elbiler
Løfte otte resterende ejendomme med dårligste energimærke	50 % skillevægge konstrueret i biogene materialer	Konvertere to resterende fossile forsyningskilder i ejendomme

PROGRAMINDSATSER

Affaldshåndtering	Biodiversitet	Energimærker, energistyring og tilstandsrapporter	Smart bygningsautomatik
Bistroer, økologi og mindre madspild	Byggematerialer og indretning	Energi- og miljørådgivning	Energioptimering af domicil
Klimamålsætninger	Byggepladser og logistik	Central Tilstandskontrol og Styring (CTS)	Grøn strøm
	Bilflåde, cykler og ladestandere	Bæredygtigheds-certificeringer	

Social: Et stærkere Jeudan

MÅLSÆTNING

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

MÅL MOD 2025 OG 2030

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

PROGRAMINDSATSER

Jeudan Akademi	Kultur hos håndværkerne	Diversitet
Samfundsansvar	Arbejdsmiljø og sikkerhed	Politikker
Fastholdelse	Seniorordning	Adfærd
Talent- og medarbejderudvikling	Fremtidens arbejdsplads	

Governance: Ansvarlige relationer

MÅLSÆTNING

Jeudan og Jeudans samarbejdspartnere driver virksomhed på en ansvarlig måde.

MÅL MOD 2025 OG 2030

Analyse af og krav til leverandørforhold

PROGRAMINDSATSER

Politikker og adfærdskodeks	Leverandører
IT-sikkerhed	CSRD-rapportering

PROGRAM ANSVARLIGHED

Jeudan har en ambition om at bidrage til en langsigtet, stabil og ansvarlig udvikling af samfundet. Det betyder blandt andet, at Jeudan tilgår hele sin værdikæde på en ordentlig og ansvarlig måde. Ordentlighed og ansvarlighed er ikke noget, der bare står i en skjult politik, som ingen rigtigt ser, det er noget, der arbejdes aktivt med i alle dele af forretningen, og som ligger som en grundlæggende værdi for alle i Jeudan.

Det ses bl.a. i servicemedarbejderen, der tager sig tid til at fjerne affald på gaden og i det gode sociale kollegaskab blandt medarbejderne. På ledelsesniveau ses det især i de mange strategiske

indsatser indenfor ansvarlighed. Indsatserne er samlet i Jeudans Program Ansvarlighed, hvorfra de forplanter sig ud i organisationen og drives frem af medarbejderne (paragraf 40 g i SBM-1).

Jeudans ansvarlighedsstrategi er samlet i Program Ansvarlighed og følger tre hovedemner:

- Et grønnere Jeudan (Environment)
- Et stærkere Jeudan (Social)
- Et Jeudan med ansvarlige relationer (Governance)

Mål mod 2025

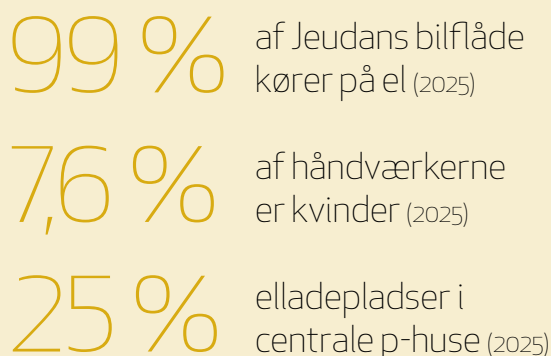
Tidligt i 2020 fastsatte Jeudan en række ambitiøse mål frem mod udgangen af 2025, som der slutrapporteres på i denne årsrapport. Det er glædeligt, at mange af målene er nået, endda med bedre resultater end forventet, og det er lærerigt for hele organisationen, at nogle af målene har vist sig at være for ambitiøse. Det gør Jeudan klogere, og gør det meget klart, hvor der skal arbejdes endnu mere fokuseret fremadrettet. Målene blev fastsat før implementeringen af CSRD-direktivet og er derfor ikke udarbejdet med udgangspunkt i de krav, som direktivet stiller.

Der kan læses mere om resultaterne af Jeudans 2025-mål under E1-4 (klimaændringer) på side 103, E5-3 (cirkulær økonomi) på side 115 og S1-5 (egne medarbejdere) på side 125.

Mål mod 2030

En række af Jeudans 2025-mål fortsætter frem mod 2030: For Social gælder det særligt indsatsen for at tiltrække kvinder til håndværksfagene, hvor ambitionen om at være ét procentpoint bedre end branchen fastholdes. På Environment-området fortsætter en række af målene frem mod 2030 med en øget ambition, som beskrevet i nedenstående. Derudover er der fastlagt en

række nye ambitiøse mål frem mod udgangen af 2030, blandt andet på baggrund af erfaringerne med Jeudans første fulde klimaregnskab i 2025. Klimaregnskabet danner baseline for det fremadrettede arbejde med at reducere udledninger, i overensstemmelse med Paris-aftalen, og Jeudans indsatser og kommende mål er udarbejdet med udgangspunkt heri.



Frem mod 2030 har Jeudan blandt andet sat mål for:

- **Energirenovering:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil energirenovere yderligere 25 ud af 194 ejendomme. Energirenoveringen skal enten medføre en energibesparelse eller medføre, at energimærket løftes til minimum energimærke E
- **Bilflåde:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil konvertere bilflåden til udelukkende at bestå af eldrevne biler svarende til 100 %.
- **Energireduktion:** Jeudan har valgt at justere dette mål, og vil reducere varme-, el- og vandforbruget med samlet set -25 %, med klimaregnskabet fra 2025 som baseline. Denne reduktion vil medføre en årlig besparelse på ca. DKK 335.000.
- **Recirkulering:** Jeudan har valgt at kombinere de to tidligere mål til ét samlet mål – Recirkulering. Ved recirkulering forstås, at materialerne forbliver i det cirkulære kredsløb og får nyt liv, enten gennem genbrug, genanvendelse eller materialenytiggørelse. Frem mod 2030 vil Jeudan øge graden af recirkulering til 65 %.
- **Kvindelige håndværkere:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål med målsætningen om at være ét procentpoint over branchen, når det gælder andelen af kvinder i håndværksfagene.
- **Medarbejderomsætning:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil fastholde medarbejdere, så medarbejderomsætningen er 5 %-point bedre end branchen for funktionærer og 10 %-point bedre end branchen for timelønnede medarbejdere.
- **Sygefravær:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål med målsætningen om, at sygefraværet er 1 %-point bedre end branchen for funktionærer og 0,5 %-point bedre end branchen for timelønnede medarbejdere.
- **Arbejdsulykker:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil fortsat have en nul-ulykkes-kultur og vil have færre arbejdsulykker end branchen.
- **Unge under uddannelse:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål med målsætningen om, at antallet af unge medarbejdere under uddannelse i form af lærlinge, elever, praktikanter og studentermedhjælpere skal udgøre minimum 10 % af Jeudans ansatte.
- **Energimærker:** Jeudan vil løfte de otte ejendomme i ejendomsporteføljen, der har energimærke F og G, til minimum energimærke E. Herefter vil samtlige 194 ejendomme have minimum energimærke E.
- **Fossile forsyningskilder:** Jeudan vil konvertere de to ejendomme i ejendomsporteføljen, der anvender naturgas, til mere bæredygtige energikilder. Herefter vil 0 ejendomme anvende naturgas som opvarmingskilde.
- **Ladestandere med offentlig adgang:** Jeudan vil etablere ladestandere til elbiler på 25 % af Jeudans 2.158 parkeringspladser med offentlig adgang.
- **Ladestandere uden offentlig adgang:** Jeudan vil etablere ladestandere til elbiler svarende til den årlige andel af elbiler i Danmark (med baseline i andelen opgjort ultimo i foregående regnskabsår) på Jeudans 1.055 parkeringspladser uden offentlig adgang.
- **Biogene skille vægge:** Jeudan vil sikre, at minimum 50 % af alle nye lette skille vægge, der etableres i lejemål, er konstrueret med biogene materialer.
- **Klimamålsætning:** Som overordnet ramme for de nævnte mål vil Jeudan primo 2026 fastsætte konkrete mål for reduktion af CO₂-udledninger frem mod 2030 og 2050, med henblik på at efterleve Paris-aftalen og Science Based Targets (SBTi). Målene opgøres i kg CO₂e/m².

GENERELLE OPLYSNINGER

ESRS 2

GRUNDLAG FOR BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN (BP-1, BP-2)

I bæredygtighedsrapporteringen gennemgås de vigtigste dele af Jeudans forretning, og hvordan den påvirker mennesker, miljø og samfund i værdikæden, både positivt og negativt.

Jeudans bæredygtighedsrapportering er udarbejdet på konso-lideret niveau i lighed med koncernregnskabet. I dobbeltvæ-

sentlighedsanalysen, hvor påvirkninger, risici og muligheder er identificeret, indgår væsentlige oplysninger fra Jeudans værdikæde, opstrøms og nedstrøms.

Estimer og måleusikkerhed

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

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

INDIKATORER MED HØJ MÅLEUSIKKERHED

E1-6	Kunders elforbrug i udlejede ejendomme	Kunders elforbrug er estimeret ved hjælp af indirekte kilder baseret på branchenøgletal, da Jeudan ikke har adgang til kundernes individuelle elaftaler
E1-6	Kundernes samlede forbrug i udlejede ejendomme	Udledninger forbundet med kunders samlede forbrug af fjernvarme, gas, fjernkøling, elektricitet, vand samt husholdningsaffald indgår i kategori 13 under scope 3
E1-6	Anvendelse af spend-baseret og aktivitets-baseret metode	I kategori 1 og 2 er der anvendt både den spend-baserede og den aktivitetsbaserede metode afhængig af hvad Jeudans leverandører har kunnet levere af data. Den spend-baserede metode er forbundet med en vis usikkerhed, da denne ikke nødvendigvis afspejler de faktiske udledninger fra den specifikke aktivitet eller det specifikke produkt
E1-6	Kategorisering af leverandører	Kategorisering af omkostninger i kategori 1 og 2 under scope 3 er foretaget manuelt på baggrund af kreditorlister og ikke anlægskartoteker. Der kan derfor forekomme fejlklassificeringer, hvor omkostninger, der i det finansielle regnskab er aktiveret (kategori 2), præsenteres som kategori 1 i klimaregnskabet
E1-6	Transport i værdikæden	Transportrelaterede udledninger er indirekte inkluderet i kategori 1 og 2 under scope 3, da Jeudan ikke har mulighed for at adskille transporten
E1-6	Medarbejderpendling	Data er baseret på spørgeskemaundersøgelse, som ca. halvdelen af medarbejderne har besvaret, og repræsenterer dermed et øjebliksbillede i Koncernen. Resultaterne er ekstrapoleret til hele medarbejderstaben ultimo 2025
E1-6	Indsamling af leverandørdata	Indkøbte mængder er estimeret ved ekstrapolering af indsamlet data fra 80 % til 100 % for at sikre tilstrækkelig dataindsamling og -bearbejdning
E1-6	Indsamling af leverandørdata	Den sidste måned i rapporteringsperioden er ekstrapoleret for at sikre tilstrækkelig dataindsamling og -bearbejdning
E5-4	Indsamling af leverandørdata	Indkøbte mængder er estimeret ved ekstrapolering af indsamlet data fra 70 % til 100 % for at sikre tilstrækkelig dataindsamling og -bearbejdning
E5-4	Indsamling af leverandørdata	Den sidste måned i rapporteringsperioden er ekstrapoleret for at sikre tilstrækkelig dataindsamling og -bearbejdning
E5-5	Indsamling af affalds-data	Den sidste måned i rapporteringsperioden er ekstrapoleret for at sikre tilstrækkelig dataindsamling og -bearbejdning

Sammenligningstal

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

Rapporteringsfejl 2024

Der er identificeret en væsentlig rapporteringsfejl i 2024-opgørelsen af andelen af betalinger i overensstemmelse med aftalte betalingsbetingelser under G1-6. Fejlen skyldes, at ERP-systemet Navision ikke automatisk flytter betalingsdatoer til næstkommende hverdag, hvis en betalingsdato falder på en lørdag, søndag eller helligdag. Betalinger foretaget på først-kommende hverdag, fremstod derfor som én dag forsinket og

blev fejlagtigt klassificeret som betalt for sent. Som følge heraf er 2024-tallet korigeret i årsrapporten for 2025, og andelen af betalinger i overensstemmelse med aftalte betalingsbetingelser er ændret fra 69,9 % til 76,0 %.

Anvendelse af overgangsbestemmelse på oplysningskrav

Der anvendes indfasningsbestemmelser i overensstemmelse med tillæg C i ESRS 1 for følgende oplysningskrav: S1-13

Politikker, mål, tiltag og indikatorer fremgår under ESRS S1 Egen arbejdsstyrke i bæredygtighedsrapporteringen.

SAMMENSÆTNING, ROLLER OG ANSVARSOMRÅDER (GOV-1, GOV-2, GOV-3)

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 komiteen 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 og internationalt 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 (ExCom)

ExCom består af syv medlemmer og udgøres af direktionen (adm. direktør og direktør) samt fem direktører for Jeudans forretningsområder. Jeudans administrerende direktør er formand. Ud af ExComs syv medlemmer er tre kvinder, svarende til en repræsentation på 43 %. Det vurderes, at der ikke 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.

ansvaret 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 bestyrelsen og revisions- og risikoudvalget.

Revisions- og risikoudvalget

Bestyrelsen har nedsat et revisions- og risikoudvalg, som er ansvarlig for at monitorere regnskabsaflæggelse og organisatoriske risici på en række udvalgte punkter. Revisions- og risikoudvalget 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, konstitueret som en formand og to medlemmer. Ud af de tre medlemmer er én kvinde (formanden), svarende til en repræsentation på 33 %.

CSRD-gruppe

Jeudans CSRD-gruppe består af finansdirektøren, CSRD-chefen, samt repræsentant fra Direktionen (formand i gruppen), Energi & Miljø, HR, Jura og Marketing & Kommunikation. CSRD-gruppen har ansvaret for at identificere påvirkninger, risici og muligheder igennem analyse og vurdering. Resultaterne er herefter præsenteret for bestyrelsen, ExCom og revisions- og risikoudvalget, som har godkendt CSRD-gruppens anbefalinger.

For at sikre, at Jeudans ledelsesorgan har den nødvendige viden til at kunne behandle bæredygtighedsforhold, indgår der et agendapunkt herom på ExCom-møder minimum fire gange årligt. På de løbende møder i bestyrelsen og revisions- og risikoudvalget orienteres der om væsentlige bæredygtighedsforhold. Bestyrelsesmøder afholdes minimum en gang i kvartalet, og revisions- og risikoudvalget har minimum fem årlige møder.

De væsentlige påvirkninger, risici og muligheder, som er behandlet af bestyrelsen, ExCom og revisions- og risikoudvalget i 2025 fremgår under IRO-1, se afsnittet 'JEUDANS DOB-BELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE' på side 86.

Bonusordninger relateret til bæredygtighed

Jeudan har ingen bonusordninger eller aflønningspolitikker relateret til bæredygtighedsforhold for medlemmer af bestyrelsen, ExCom og revisions- og risikoudvalget.

DUE DILIGENCE (GOV-4)

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 arbejds-tagerrettigheder' under EU-taksonomien på side 93.

CENTRALE ELEMENTER AF DUE DILIGENCE	AFSNIT I BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN
a) Indarbejdelse af due diligence i ledelse, strategi og forretningsmodel	ESRS 2: GOV-2, GOV-3, SBM-3
b) Dialog med berørte interessenter i alle centrale trin i due diligence-processen	ESRS 2: GOV-2, SBM-2, IRO-1 Environment: E1-2, E5-1 Social: S1-1 Governance: G1-1, G1-2
c) Identifikation og vurdering af negative påvirkninger	ESRS 2: IRO-1, SBM-3
d) Tiltag til afhjælpning af disse negative påvirkninger	Environment: E1-3, E5-2 Social: S1-4 Governance: G1-3
e) Sporing af effektiviteten af disse bestræbelser og kommunikation	Environment: E1-4, E1-5, E1-6, E5-3, E5-4, E5-5 Social: S1-5, S1-6, S1-8, S1-9, S1-10, S1-13, S1-14, S1-16, S1-17 Governance: G1-6

RISIKOSTYRING OG INTERNE KONTROLLER (GOV-5)

Risikovurdering

Den væsentligste risiko i forbindelse med udarbejdelsen af bæredygtighedsrapporteringen er manglende praksis og erfaring med at rapportere efter ESRS-standarderne. Derudover er der risici forbundet med fuldstændigheden og integriteten af leverandørdata, nøjagtigheden af resultater samt tilgængeligheden i forhold til leverandørdata fra aktiviteter i op- og nedstrømsværdikæden.

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 standarder, der rapporteres efter. Derudover er der etableret samarbejder og projekter med leverandører for at sikre korrekt indsamling af data.

I CSRD-gruppen afholdes der løbende møder, hvor der deles viden og drøftes fortolkninger i forbindelse med uklarheder i 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. Bestyrelsen og revisions- og risikoudvalget orienteres tilsvarende, i det omfang der er noget relevant at berette.

Risikostyringssystem

Jeudan anvender ekstern software som risikostyringssystem. Risikostyringssystemet er opbygget efter ESRS-standarderne og tager udgangspunkt i under-underemnerne, som fremgår af ESRS 1, bilag A. I risikostyringssystemet oprettes påvirkninger, risici og muligheder, som vurderes efter kriterierne i ESRS og i EFRAGs IG1 Materiality Assessment pr. maj 2024. Der fastsættes en tærskelværdi for væsentlighed i systemet. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen af Jeudans proces for udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalyse under IRO-1 på side 84.

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.

STRATEGI, FORRETNINGS-MODEL OG VÆRDIKÆDE (SBM-1, SBM-2, SBM-3)

Jeudans forretningsmodel og strategi er grundigt beskrevet i ledelsesberetningen. Herunder oplistes de elementer, der er relevante for bæredygtighedsrapporteringen.

Forretningsmodel

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Hvert år investeres et trecifret millionbeløb i at vedligeholde, istandsætte og forbedre ejendommene, og Jeudan ser det som et vigtigt samfundsansvar at sikre, at de klassiske, og ofte fredede og bevaringsværdige, ejendomme er velholdte og anvendelige både nu og i fremtiden.

Forretningsmodellen understøttes af en serviceforretning, der tilbyder en række komplementerende serviceydelser til kunderne, herunder parkering, bistro, frokostordninger, værtskabsydelser, rengøring, planteservice, servicecenter, håndværkerhjælp, design, energi- og miljørådgivning samt digitale låse.

Geografi

Jeudans ejendomme ligger i København og på Frederiksberg. Kun enkelte ejendomme er beliggende udenfor disse områder. Der henvises til oversigten på side 52-53 i ledelsesberetningen under afsnittet 'UDSIGTEN TIL JEUDANS EJENDOMME I KØBENHAVN', som viser den geografiske placering af ejendomsporteføljen.

Koncernen har i regnskabsåret i gennemsnit beskæftiget 710 medarbejdere, som alle er geografisk placeret på Sjælland.

Strategi

Jeudans strategi bygger på tre overordnede strategiske spor: Bedst til kunder, Bedst til medarbejdere og Et ansvarligt Jeudan. De strategiske bæredygtighedsindsatser er samlet i Jeudans Program Ansvarlighed, som er beskrevet i afsnittet 'Program Ansvarlighed' på side 75, som besvarer paragraf 40 g i SBM-1. 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.

Strategien er langsigtet og fremadskuende, og beslutninger træffes med drift og udvikling af ejendommene for øje. Input fra kunder og medarbejdere anvendes aktivt i strategiarbejdet og i den løbende udvikling af forretningsmodellen.

Værdikæde

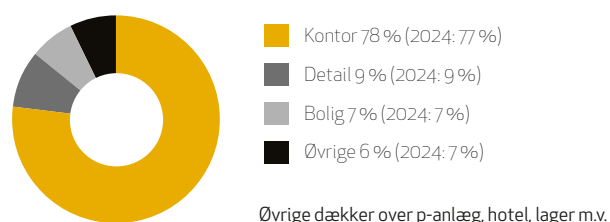
Jeudan har opgjort sin værdikæde efter Koncernens vigtigste aktiviteter, som illustreret i afsnittet 'JEUDANS VÆRDIKÆDE' på side 82.

Jeudans vigtigste forretningsforbindelser i værdikæden er kunder, finansielle samarbejdspartnere og leverandører.

De væsentligste ressourcer er ejendomme, byggematerialer, adgang til finansiering og medarbejdere.

Jeudans væsentligste kundesegmenter er: erhvervskunder i kontorlejemål, erhvervskunder i detaillejemål og privatkunder i boliglejemål.

Fordeling af Jeudans investeringer i ejendomme (målt på værdi)



Interessenter

Jeudan har en tæt og 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. Kommunikationen 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.

Der afholdes løbende møder med kunderne, ligesom de kontaktes halvårligt via spørgeskemaer og jævnligt via telefon og mail, hvilket sikrer indsigt i deres behov og udfordringer. Kundernes input er en central del af Jeudans strategi og bæredygtighedsarbejde.

Medarbejderne involveres gennem halvårlige engagementsmålinger, feedbacksamtaler, 1:1-samtaler og deltagelse i samarbejds- og arbejdsmiljøudvalg. Medarbejdernes interesser og synspunkter er integreret i strategien og forretningsmodellen, og deres rettigheder varetages bl.a. af medarbejderrepræsentanter (paragraf 20 b i ESRS S1) Der kan læses om Jeudans tilgang til dialog med medarbejdere i S1-2 under afsnittet 'Dialog og samarbejde med medarbejderrepræsentanter' på side 129.

Input fra interessenter som aktionærer, finansielle samarbejdspartnere og leverandører er indhentet indirekte, da Jeudan har en åben og løbende dialog med disse parter, og dermed kender deres synspunkter. Deres input anvendes i strategiske overvejelser og risikovurderinger.

Der henvises til IRO-1 på side 84 for nærmere beskrivelse af Jeudans proces for udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalyse.

Væsentlige påvirkninger, risici og muligheder – samspil med forretningsmodel og strategi

Jeudan har identificeret en række væsentlige påvirkninger, risici og muligheder, samt deres placering i værdikæden – en samlet oversigt over disse fremgår under IRO-1, se afsnittet 'JEUDANS DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE' på side 86.

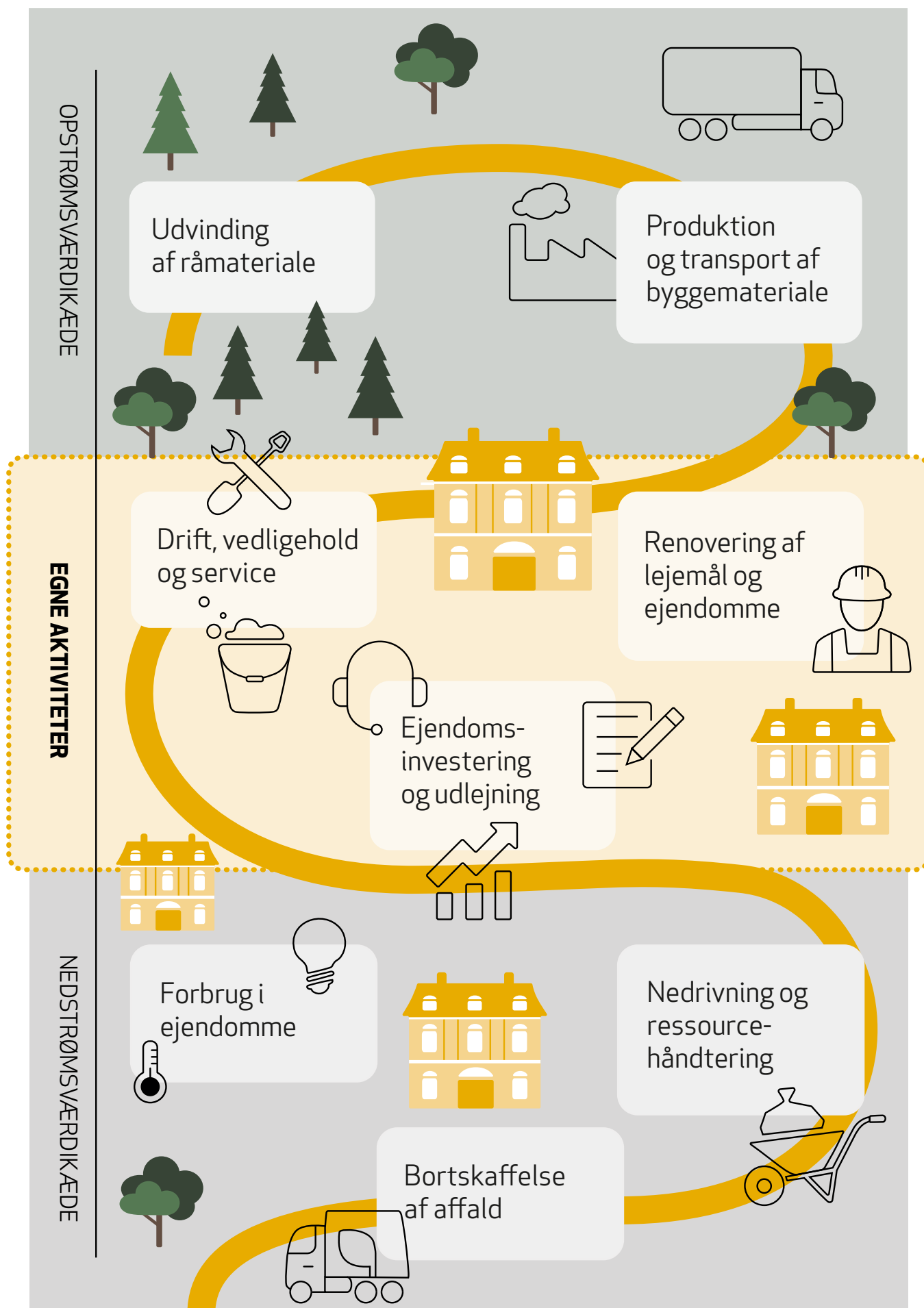
Jeudans strategi om langsigtet ejerskab, og løbende renovering og bevaring af den eksisterende bygningsmasse, understøtter en bæredygtig forretningsmodel, der imødegår de miljømæssige påvirkninger, risici og muligheder, der er forbundet med nybyggeri og materialeforbrug.

Strategien Bedst til medarbejdere understøtter håndteringen af sociale påvirkninger, risici og muligheder, herunder arbejdsmiljø, sikkerhed og kompetenceudvikling, som er centrale for fastholdelse og trivsel.

Leverandørrelationer og whistleblowerbeskyttelse håndteres gennem interne politikker og procedurer, som er en integreret del af Jeudans ledelsesstruktur.

Strategien er således både robust og også aktivt tilpasset de væsentlige bæredygtighedsforhold, som Jeudan er eksponeret for.

JEUDANS VÆRDIKÆDE



Væsentlige påvirkninger

Jeudan har en væsentlig faktisk positiv påvirkning i form af Jeudan Akademiet. Jeudan har en ambitiøs kultur, der tiltrækker og fastholder medarbejdere, og der indføres løbende tiltag, der giver medarbejderne gode muligheder for kompetenceudvikling.

Jeudan har en væsentlig negativ påvirkning i form af medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø, idét der kan opstå farlige situationer for Jeudans håndværkere i forbindelse med vedligeholdelse og renovering af Jeudans ejendomme. Håndværkerne i Jeudan er dermed mere udsatte og i større risiko for disse væsentlige påvirkninger end f.eks. funktionærer og service-medarbejdere.

Investering i klassiske ejendomme kan medføre både positive og negative påvirkninger. Klassiske ejendomme har typisk et højere energiforbrug end nyopførte ejendomme, bl.a. fordi de kan være dårligere isoleret, og varmen dermed risikerer at sive ud. På den anden side fungerer de klassiske ejendomme som store "materialebanker", hvor materialernes levetid forlænges – fordi de forbliver i ejendommen, når der renoveres, fremfor at der bygges nyt med nye materialer. Jeudans væsentlige negative påvirkninger vurderes at have både kortsigtede og langsigtede effekter.

Væsentlige risici og muligheder

Strategien Bedst til medarbejdere dækker, at Jeudan vil være en attraktiv arbejdsplads for alle uanset køn, og den udgør dermed en væsentlig mulighed. Gennem Jeudans mangfoldigheds-politik sikres den mangfoldighed, ligestilling og inklusion på tværs af køn, alder og uddannelse, som er med til at tiltrække og fastholde de kompetente medarbejdere, som er afgørende for stabilitet og fremtidig vækst.

Jeudan har en væsentlig risiko i form af arbejdsulykker. Risikoen omfatter primært Jeudans håndværkere, som færdes på byggepladser, hvor der typisk er større risiko for arbejdsulykker. Denne risiko er forbundet med Jeudans forretningsmodel og aktiviteter, som inkluderer renovering af Jeudans ejendomme. Jeudans ledelse har et særligt fokus på at sikre trygge arbejdsforhold, og 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.

Jeudans portefølje rummer en lang række fredede og bevaringsværdige ejendomme, som udgør en stor del af den danske kulturarv. Qua byggestilen og fredningsgraderne er der begrænsninger for, hvor meget ejendommene kan energirenoveres, og de udgør derfor en væsentlig klimarelateret omstillingsrisiko ift. at være 'unødigt energikrævende og klimabelastende ejendomme'. Ledelsen vurderer, at kulturarvsbeskyttelse vil forblive en samfundsmæssig prioritet, og at klassiske ejendomme fortsat vil være eftertragtede blandt kunder. Strategien om renovering frem for nybyg er forenelig

med ejendomsbranchens bidrag til at modvirke klimaændringer. Selvom klassiske ejendomme har højere energiforbrug, fungerer de som materialebanker, der understøtter cirkulær økonomi.

For besvarelse af paragraf 19 a-c i ESRS E1 henvises til IRO-1 under afsnittet 'PROCES FOR E1 – KLIMAÆNDRINGER' på side 85, som beskriver Jeudans anvendelse af scenarieanalyser.

Der har i 2025 ikke været væsentlige risici eller muligheder, som har haft aktuelle finansielle virkninger. Jeudan har valgt at benytte overgangsbestemmelsen i ESRS 1, tillæg C, og rapporterer derfor ikke forventede finansielle virkninger i 2025.

Modstandsdygtighed af forretningsmodel og strategi

Jeudan anvender en treårig stresstestmodel, der simulerer på fire forskellige 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 i ledelsesberetningen under afsnittet 'RISIKOFAKTORER' på side 14-25.

Strategien vurderes som robust, bl.a. pga. geografisk fokus, ejendomstype, kundefokus, salg af serviceydelser samt kapital- og ejerforhold.

Ændringer siden sidste regnskabsår

Som resultat af Jeudans gennemførte dobbelt væsentlighedsanalyse for 2025 er følgende påvirkninger, risici og muligheder ændret siden sidste regnskabsår:

ÆNDRET TIL VÆSENTLIG I 2025	ÆNDRET TIL IKKE VÆSENTLIG I 2025
• Påvirkningen: Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø (S1) • Muligheden: Attraktiv arbejdsplads for alle uanset køn (S1)	• Påvirkningen: Udledninger forbundet med brændstof-forbrug til bilflåde (E1) • Påvirkningen: Udledninger forbundet med husholdnings-lignende affald i domicil-ejendommen samt bistroers affaldsproduktion (E1) • Påvirkningen: Manglende ligelig kønsfordeling (S1)

DOBBELTVÆSENTLIGHEDS-ANALYSE (IRO-1, IRO-2)

Jeudans proces for udarbejdelse af dobbeltvæsentlighedsanalyse

Jeudan har gennemført en dobbeltvæsentlighedsanalyse i både 2024 og 2025, efter samme proces. Processen for identificering og vurdering af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder følger ESRS 1 og EFRAGs anbefalinger i EFRAG Implementation Guidance 1 – Materiality Assessment (maj 2024).

Der er ikke foretaget ændringer i processen siden sidste regnskabsår.

FASE 1 – INDLEDENDE, FORBEREDENDE ARBEJDE

Jeudans CSRD-gruppe har til opgave at implementere og forankre arbejdet med CSRD.

Arbejdsgruppen har indledningsvist identificeret en bruttoliste over påvirkninger, risici og muligheder på baggrund af en grundig gennemgang og konsolidering af eksisterende ansvarligheds- og bæredygtighedsrapporter samt en udefra-ind-analyse af industrirapporter, videnskabelig litteratur, markeds- og reguleringsundersøgelser og arbejdsgruppens brancheeksperter. Interne fageksperter med indsigt i relevante forretningsområder har ligeledes bidraget til arbejdet med henblik på at sikre, at identificeringen omfatter alle Jeudans egne aktiviteter samt op- og nedstrøms i værdikæden.

Interne fageksperter fra følgende afdelinger har været involveret:

- Analyse & Investering
- Direktionen
- Energi & Miljø
- Finans
- Forretningsudvikling
- HR
- IT & Digitalisering
- Jura
- Kunder & Udvikling
- Løn
- Marketing & Kommunikation

FASE 2 – IDENTIFICERING AF PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

På baggrund af bruttolisten fra det indledende arbejde har CSRD-gruppen taget udgangspunkt i listen over ESRS-emner, som fremgår af ESRS 1, bilag A, og som omfatter de bæredygtighedsemner, der dækkes af de emnespecifikke ESRS-standarder. Der har ikke været tilfælde, hvor et emne ikke har været omfattet af en emnespecifik standard eller ikke har været tilstrækkeligt afdækket, og der er derfor ikke udarbejdet virksomhedsspecifikke oplysninger.

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

FASE 3 – VURDERING AF PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

De identificerede påvirkninger, risici og muligheder er vurderet i henhold til kriterierne specificeret i ESRS 1 og EFRAGs anbefalinger i EFRAG Implementation Guidance 1 – Materiality Assessment (maj 2024). Formålet er at fastslå, om de er væsentlige ud fra påvirkningsvæsentlighed, finansiell væsentlighed eller dobbelt væsentlige.

Påvirkningsvæsentlighed

Der skelnes mellem positive og negative påvirkninger på mennesker og/eller miljø, samt mellem faktiske og potentielle påvirkninger. Negative påvirkninger vurderes ud fra deres alvorlighed: skala, omfang og uoprettelighed. Positive påvirkninger vurderes efter samme parametre, dog med undtagelse af uoprettelighed. Sandsynligheden vurderes for alle potentielle påvirkninger. For negative påvirkninger på menneskeretligheder vægtes alvorligheden højere end sandsynligheden.

Finansiell væsentlighed

Risici og muligheder vurderes på en finansiell skala, der måler den estimerede finansielle effekt af en begivenhed – uanset om den er faktisk eller potentiel. Derudover vurderes sandsynligheden for, om risikoen eller muligheden indtræffer.

Tidshorisont

Alle påvirkninger, risici og muligheder kortlægges med en forventet tidshorisont: kort (0–1 år), mellemlang (1–5 år) eller lang (mere end 5 år). I tabellerne angives den kortest relevante tidshorisont.

Tærskelværdi for væsentlighed

Alle parametre vurderes på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er lavest og 5 højest. Jeudan anvender værdien 4 som skæringspunkt, og påvirkninger, risici og muligheder med en samlet vurdering på 4 eller derover betragtes dermed som væsentlige i Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse.

Samlet vurdering og konsolidering

Hver påvirkning, risiko og mulighed tildeles en samlet vurdering, beregnet som gennemsnittet af de relevante parametre. Konsolideringen tager udgangspunkt i den højeste vurdering pr. underemne. Et underemne vurderes som væsentligt, hvis blot én tilknyttet påvirkning, risiko eller mulighed har en vurdering på 4 eller derover – enten ud fra påvirkningsvæsentlighed eller finansiell væsentlighed og danner grundlaget for resultatet af Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse.

TYPE			SKALA	OMFANG	UOPRETTELIGHED	SANDSYNLIGHED (SSH)	FINANSIEL EFFEKT	FORMEL
Påvirknings-væsentlighed	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	$(\text{Finansiel effekt} + \text{ssh}) / 2$

FASE 4 – GODKENDELSE AF VÆSENTLIGE PÅVIRKNINGER, RISICI OG MULIGHEDER

Bestyrelse, revisions- og risikoudvalg og ExCom har godkendt resultatet af forberedelsen, identificeringen samt vurderingen af påvirkninger, risici og muligheder foretaget af CSRD-gruppen.

Jeudans risikokomiteé foretager én gang årligt en risikovurdering, hvor ESG-risici indgår – disse prioriteres på lige vilkår med øvrige risici. Væsentlige påvirkninger, risici og muligheder indgår i strategiske drøftelser og ledelsesbeslutninger, hvor det er relevant, og bidrager til prioritering af bæredygtighedsinitiativer.

PROCES FOR E1 – KLIMAÆNDRINGER

Jeudan har vurderet klimaændringer i egne aktiviteter og værdikæden.

Fysiske risici ved klimaforandringer

Jeudan vurderer fysiske klimarisici med udgangspunkt i Københavns Kommunes klimatilpasningsplaner og IPCC's A2-scenarie (3 °C global opvarmning). I tråd med kommunens anbefalinger forventes det, at Jeudan som bygningsejer skal sikre ejendomme mod kortvarig vandspejlsstigning på op til 10 cm ved klimahændelser (paragraf 19 a-c i ESRS E1).

Muligheder og risici ved omstilling

Jeudan ser en mulighed for at styrke sin markedsposition gennem energieffektivisering og grøn omstilling af klassiske ejendomme, som har lavere klimapåvirkning over levetiden end nybyggeri. Der er en risiko ved ikke løbende at energioptimere ejendomme, særligt i forhold til kommende lovgivning fra Bygningsdirektivet, om at minimere energiforbruget i ejendomme drevet af private aktører. Jeudan prioriterer at reducere direkte udledninger fra ejendomme via energirenovering og på sigt via intelligent styring. Der ses også muligheder for investering i grøn elproduktion, f.eks. via grønne certifikater eller elkøbsaftaler.

PROCES FOR E2 – FORURENING

I dobbeltvæsentlighedsanalysen har Jeudan screenet egne aktiviteter og værdikæden for forureningsrelaterede forhold.

Da Jeudan ikke opfører nye ejendomme, hvor jordforurening og anvendelsen af problematiske stoffer særligt har en påvirkning på miljøet, vurderes disse ikke at have en væsentlig betydning. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici eller muligheder relateret til forurening.

PROCES FOR E3 – VAND- OG HAVRESSOURCER

Jeudan har vurderet vand- og havressourcer i egne aktiviteter og værdikæden. Det største vandforbrug stammer fra kontorkunder, som dog har et forholdsvist lavt vandforbrug. Jeudan indkøber desuden byggematerialer til renovering af ejendomme. Disse materialer er udvundet, produceret og distribueret i værdikæden og har en negativ påvirkning på vand- og havressourcer. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici og muligheder relateret til vand- og havressourcer.

PROCES FOR E4 – BIODIVERSITET OG ØKOSYSTEMER

I dobbeltvæsentlighedsanalysen har Jeudan screenet egne aktiviteter og værdikæden for biodiversitetsrelaterede forhold. Jeudan indkøber byggematerialer til renovering af ejendomme. Materialerne er udvundet, produceret og distribueret i værdikæden og kan påvirke biodiversiteten negativt. Jeudan har ikke ejendomme beliggende i eller i nærheden af biodiversitetsfølsomme områder og opfører ikke nye ejendomme. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger, risici eller muligheder.

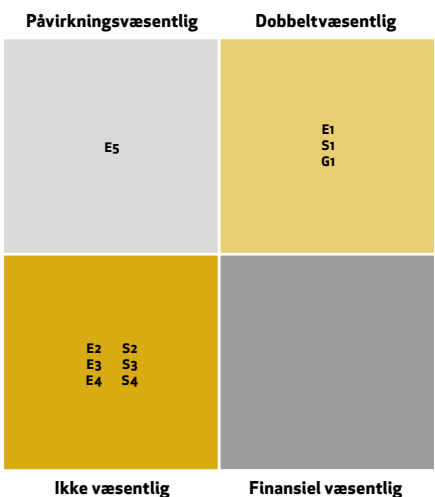
PROCES FOR E5 – RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

Jeudan har vurderet ressourceanvendelse og cirkulær økonomi i egne aktiviteter og værdikæden.

PROCES FOR G1 – VIRKSOMHEDSADFÆRD

I dobbeltvæsentlighedsanalysen har Jeudan i relation til virksomhedsadfærd forholdt sig til: virksomhedens størrelse og geografiske placering, branche, forretningsaktiviteter, historik samt aktionærforhold.

JEUDANS DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE



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

Væsentlige påvirkninger, risici og muligheder						
ESRS og emne	Type	Beskrivelse	Placering i værdikæde	Tidshorisont		
				Kort	Mellem	Lang
E1: Energi	↓ F	Jeudan køber elektricitet uden brug af grønne certifikater. Derfor afhænger klimabelastningen af, hvordan Danmarks energiforsyning er sammensat.	Opstrøms og alle egne aktiviteter			
E1: Modvirkning af klimaændringer	↓ F	Forsyningselskaberne udleder drivhusgasser, når de producerer og distribuerer varme og elektricitet, som forbruges i Jeudans ejendomme.	Opstrøms, nedstrøms og alle egne aktiviteter			
E1: Modvirkning af klimaændringer	↓ F	Der udledes drivhusgasser ved udvinding, produktion og distribution af byggematerialer som anvendes til drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme. Dette inkluderer også udledninger forbundet med byggeaffald og den efterfølgende håndtering i værdikæden.	Opstrøms, nedstrøms og egne aktiviteter: Renovering, drift og vedligehold af ejendomme og lejemål			
E1: Modvirkning af klimaændringer	⚠	Jeudan skal fortsætte med at energioptimere sine ejendomme, hvor det er muligt, ellers risikerer Jeudan at fremstå som en udlejer, der ikke tager ansvar for klimaet, fordi porteføljen indeholder unødigt energikrævende og klimabelastende ejendomme.	Egen aktivitet: Ejendomssportefølje og udlejning			
E1: Modvirkning af klimaændringer	★	Der er en stigende opmærksomhed på de bæredygtige fordele ved at bevare og renovere eksisterende bygningsmasse fremfor at bygge nyt. Derfor har Jeudan mulighed for at differentiere sig som en udlejer af bæredygtige ejendomme.	Egen aktivitet: Ejendomssportefølje og udlejning			
E5: Affald	↓ F	Logistikken på byggepladser i Indre København begrænser mulighederne for at sortere byggeaffald, hvilket resulterer i anvendelse af nye materialer til vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme. Dette har en større miljøpåvirkning end genanvendelse og genbrug af byggematerialer.	Egne aktiviteter: Renovering, drift og vedligehold af ejendomme og lejemål			
E5: Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	↓ F	Valget af byggematerialer til drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme påvirker miljøet, især hvis der anvendes miljøbelastende materialer fremfor miljøvenlige eller genanvendelige materialer. Miljøpåvirkningen øges desuden i det tilfælde, at kunderne vælger mere miljøbelastende design til deres lejemål.	Alle egne aktiviteter			
S1: Sundhed og sikkerhed	↓ F	Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø er afgørende i byggebranchen og prioriteres højt af Jeudans ledelse, da der kan opstå farlige situationer for medarbejdere i forbindelse med vedligeholdelse og renovering af Jeudans ejendomme.	Alle egne aktiviteter			
S1: Sundhed og sikkerhed	⚠	Jeudan skal fortsat sikre gode arbejdsvilkår, så arbejdsulykker undgås, og medarbejderne føler sig trygge i forbindelse med deres arbejde. Det er også vigtigt, at medarbejderne bliver hos Jeudan længst muligt, så værdifulde kompetencer og erfaringer bevares.	Alle egne aktiviteter			
S1: Uddannelse og kompetenceudvikling	↑ F	Jeudan har en ambitiøs kultur med fokus på kompetenceudvikling, hvilket ses i Jeudan Akademiet med Talent-, Leder- og Serviceprogrammer. Akademiet understøtter det strategiske arbejde og skaber en attraktiv arbejdsplads, der tiltrækker og fastholder kompetente medarbejdere. Derudover tilbyder Jeudan alle medarbejdere mindst én årlig feedback-samtale, hvilket er unikt i byggebranchen.	Alle egne aktiviteter			
S1: Ligestilling mellem kønnene og lige løn for arbejde af samme værdi	★	Strategien 'Bedst til medarbejdere' sikrer, at Jeudan er en attraktiv arbejdsplads for dygtige medarbejdere med de rette kompetencer til bl.a. renoveringsopgaver. Dermed har Jeudan mulighed for at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere af alle køn, som er afgørende for fremtidig vækst.	Alle egne aktiviteter			
G1: Forebyggelse og opdagelse, herunder uddannelse	↓ P	Jeudan opererer i en branche, hvor korruption og bestikkelse kan forekomme, hvilket udgør en potentiel negativ påvirkning, især i forbindelse med indkøb af materialer og blandt medarbejdere i værdikæden.	Alle egne aktiviteter			
G1: Beskyttelse af whistleblowere	↓ P	Medarbejdere kan gøre brug af Jeudans interne whistleblowerordning. I den forbindelse er det vigtigt, at medarbejdere, der benytter ordningen, beskyttes tilstrækkeligt.	Alle egne aktiviteter			
G1: Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	⚠	Små og mellemstore leverandører risikerer at få forsinkede betalinger, da de har udstedt fakturaer med meget korte betalingsfrister, som ikke følger Jeudans fastsatte standardbetingelse på løbende måned + 30 dage.	Egne aktiviteter: Renovering, drift og vedligehold af ejendomme og lejemål samt salg af service- og rådgivningsydelser			
G1: Virksomhedskultur	★	Gennem en bæredygtig virksomhedskultur har Jeudan mulighed for at opretholde sin position på markedet samt sikre fremtidig vækst. Jeudan kan med en sund virksomhedskultur medvirke til at være forgangsvirksomhed for andre i branchen.	Alle egne aktiviteter			

↓ F Faktisk negativ påvirkning ↑ F Faktisk positiv påvirkning ⚠ Risiko ★ Mulighed ↓ P Potentiel negativ påvirkning ↑ P Potentiel positiv påvirkning

JEUDANS DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE – UNDEREMNE-NIVEAU

Påvirkningsvæsentlighed					Environment	Finansiell væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
x	x	x	x	x	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	E2 Forurening	x	x			
			x	x	Luftforurening	x	x			
			x		Vandforurening	x				
			x		Jordbundsforurening	x				
			x		Forurening af levende organismer og fødevarerressourcer	x				
			x		Problematiske stoffer	x				
			x		Særligt problematiske stoffer	x				
			x		Mikroplast	x				
			x	x	E3 Vand- og havressourcer	x				
			x	x	Vand	x				
			x	x	Havressourcer	x				
			x	x	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	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			

Påvirkningsvæsentlighed					Social	Finansiell væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
x	x	x	x	x	S1 Egen arbejdsstyrke	x	x	x	x	
x	x	x	x	x	Arbejdsvilkår	x	x	x	x	
x	x	x	x	x	Ligebehandling og lige muligheder for alle	x	x	x	x	
			x		Andre arbejdsrelaterede rettigheder	x				
		x	x	x	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	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	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	Finansiell væsentlighed				
5	4	3	2	1		1	2	3	4	5
x	x	x	x	x	G1 Virksomhedsadfærd	x	x	x	x	
	x	x	x	x	Virksomhedskultur	x	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	x	Korruption og bestikkelse	x	x	x		

Vurdering af oplysningers væsentlighed

De væsentlige under-underemner fra Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse er koblet til oplysningskrav i de emnespecifikke standarder. Herefter er oplysningskravene gennemgået, og det er vurderet, hvilke 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, i henhold til ESRS 1, afsnit 3.2 – Væsentlige forhold og oplysningernes væsentlighed.

OVERSIGT OVER OPLYSNINGSKRAV

Oplysningskrav		Side
BP-1	Generelt grundlag for udarbejdelse af bæredygtighedsrapporter	78
BP-2	Oplysninger i forbindelse med specifikke omstændigheder	78
GOV-1	Administrations-, ledelses- og tilsynsorganernes rolle	79
GOV-2	Oplysninger til og bæredygtighedsforhold behandlet af virksomhedens administrations-, ledelses- og tilsynsorganer	79
GOV-3	Integration af bæredygtighedsrelaterede resultater i incitamentsordninger	79
GOV-4	Redegørelse om due diligence	79
GOV-5	Risikohåndtering og intern kontrol forbundet med bæredygtighedsrapportering	80
SBM-1	Strategi, forretningsmodel og værdikæde	80
SBM-2	Interessenterne interesser og synspunkter	80
SBM-3	Væsentlige indvirkninger, risici og muligheder og deres samspil med strategi og forretningsmodel	80
IRO-1	Beskrivelse af processen til identifikation og vurdering af væsentlige indvirkninger, risici og muligheder	84
IRO-2	Oplysningskrav i ESRS omfattet af virksomhedens bæredygtighedsrapport	84
E1-1	Omstillingsplan for modvirkning af klimaændringer	99
E1-2	Politikker vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	100
E1-3	Tiltag og ressourcer i forbindelse med klimapolitikker	101
E1-4	Mål vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	103
E1-5	Energiforbrug og energiforbrugets sammensætning	106
E1-6	Scope 1-, 2- og 3-bruttodrivhusgasemissioner og samlede drivhusgasemissioner	107
E5-1	Politikker vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	113
E5-2	Tiltag og ressourcer i forbindelse med ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	113
E5-3	Mål vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	115
E5-4	Ressourceinput	116
E5-5	Ressourceoutput	116
S1-1	Politikker vedrørende egen arbejdsstyrke	118
S1-2	Processer for dialog med egen arbejdsstyrke og arbejdstagerrepræsentanter om indvirkninger	129
S1-3	Processer til afhjælpning af negative indvirkninger og kanaler, hvorigennem egen arbejdsstyrke kan give udtryk for betænkeligheder	129
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	125
S1-5	Mål vedrørende håndtering af væsentlige negative indvirkninger, fremme af positive indvirkninger og håndtering af væsentlige risici og muligheder	125
S1-6	Karakteristika for virksomhedens ansatte	121
S1-8	Kollektive forhandlinger og social dialog	124
S1-9	Mangfoldighedsindikatorer	121
S1-10	Passende aflønning	124
S1-13	Indikatorer for uddannelse og kompetenceudvikling	129
S1-14	Sundheds- og sikkerhedsindikatorer	128
S1-16	Indikatorer for vederlag (lønforskel og samlet aflønning)	124
S1-17	Hændelser, klager og alvorlige indvirkninger på menneskerettighederne	129
G1-1	Politikker for virksomhedsadfærd og virksomhedskultur	133
G1-2	Håndtering af forholdet til leverandører	137
G1-3	Forebyggelse og afsløring af korruption og bestikkelse	133
G1-4	Tilfælde af korruption eller bestikkelse	133
G1-6	Betalingspraksis	137

DATAPUNKTER, DER STAMMER FRA ANDEN EU-LOVGIVNING

Oplysningskrav og tilhørende datapunkt	Henvisning til SFDR	Henvisning til søjle 3	Reference til benchmark-forordningen	EU Henvisning til klimaloven	Væsentlig/ikke væsentlig	Side
GOV-1 Kønsdiversitet i bestyrelsen punkt 21, litra d)	Indikator nr. 13 i skema nr. 1 i bilag 1		Kommissionens delegerede forordning (EU) 2020/1816 (5), bilag II		Væsentlig	79
GOV-1 Procentdel af uafhængige bestyrelsesmedlemmer, punkt 21, litra e)			Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Væsentlig	79
GOV-4 Redegørelse om due diligence punkt 30	Indikator nr. 10 i skema nr. 3 i bilag 1				Væsentlig	79
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til fossile brændsler aktiviteter punkt 40, litra d), nr. i)	Indikator nr. 4 i skema nr. 1 i bilag 1	Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453 (6), skema 1: Kvalitative oplysninger om miljørisiko og skema 2: Kvalitative oplysninger om social risiko	Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Ikke væsentlig	N/A
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til kemisk produktion punkt 40, litra d), nr. ii)	Indikator nr. 9 i skema nr. 2 i bilag 1		Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Ikke væsentlig	N/A
SBM-1 Deltagelse i aktiviteter relateret til kontroversielle våben punkt 40, litra d), nr. iii)	Indikator nr. 14 i skema nr. 1 i bilag 1		Delegeret forordning (EU) 2020/1818 (7), artikel 12, stk. 1, delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Ikke væsentlig	N/A
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		Ikke væsentlig	N/A
Ei-1 Omstillingsplan for at opnå klimaneutralitet senest i 2050 punkt 14				Forordning (EU) 2021/1119, artikel 2, stk. 1	Væsentlig	99
Ei-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 klimaændringer: 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	99
Ei-4 Drivhusgasemissionsreduktionsmål punkt 34	Indikator nr. 4 i skema nr. 2 i bilag 1	Artikel 449a Forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 3: Anlægsbeholdning - Omstillingsrisiko forbundet med klimaændringer: Tilpasningsindikatorer	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 6		Væsentlig	103
Ei-5 Energiforbrug fra fossile kilder opdelt efter kilder (kun sektorer med stor indvirkning på klimaet), punkt 38	Indikator nr. 5 i skema nr. 1 og indikator nr. 5 i skema nr. 2, i bilag 1				Væsentlig	106
Ei-5 Energiforbrug og energiforbrugets sammensætning punkt 37	Indikator nr. 5 i skema nr. 1 i bilag 1				Væsentlig	106
Ei-5 Energiintensitet forbundet med aktiviteter i sektorer med stor indvirkning på klimaet punkt 40-43	Indikator nr. 6 i skema nr. 1 i bilag 1				Væsentlig	106
Ei-6 Scope 1-, 2- og 3-bruttodrivhusgasemissioner og samlede drivhusgas-emissioner punkt 44	Indikator nr. 1 og nr. 2 i skema nr. 1 i bilag 1	Artikel 449a Forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 1: Anlægsbeholdning - Omstillingsrisiko forbundet med klimaændringer: 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	107
Ei-6 Drivhusgasemissionsintensitet, brutto punkt 53-55	Indikator nr. 3 i skema nr. 1 i bilag 1	Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, skema 3: Anlægsbeholdning - Omstillingsrisiko forbundet med klimaændringer: Tilpasningsindikatorer	Delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 8, stk. 1		Væsentlig	107
Ei-7 Optag af drivhusgasser og kulstofkreditter punkt 56				Forordning (EU) 2021/1119, artikel 2, stk. 1	Ikke væsentlig	N/A
Ei-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	N/A
Ei-9 Opdeling af pengebeløb efter akut og kronisk fysisk risiko, punkt 66, litra a) Ei-9 Placering af betydelige aktiver med væsentlig fysisk risiko punkt 66, litra c)		Artikel 449a i forordning (EU) nr. 575/2013 Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2022/2453, punkt 46 og 47; Skema 5: Anlægsbeholdning - Fysisk risiko forbundet med klimaændringer: Eksponeringer underlagt fysisk risiko			Ikke væsentlig	N/A
Ei-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 klimaændringer: Lån med sikkerhed i fast ejendom — sikkerhedsstillelsens energieffektivitet			Ikke væsentlig	N/A
Ei-9 Eksponeringsgrad af porteføljen til klimarelaterede muligheder punkt 69			Delegeret forordning (EU) 2020/1818, bilag II		Ikke væsentlig	N/A
E5-5 Ikkegenanvendt affald, punkt 37, litra d)	Indikator nr. 13 i skema nr. 2 i bilag 1				Væsentlig	116
E5-5 Farligt affald og radioaktivt affald, punkt 39	Indikator nr. 9 i skema nr. 1 i bilag 1				Væsentlig	116
SBM-3 - S1 Risiko for tilfælde af tvangsarbejde, punkt 14, litra f)	Indikator nr. 13 i skema nr. 3 i bilag 1				Ikke væsentlig	N/A
SBM-3 - S1 Risiko for tilfælde af børnearbejde punkt 14, litra g)	Indikator nr. 12 i skema nr. 3 i bilag 1				Ikke væsentlig	N/A

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
S1-1 Menneskerettighedspolitiske forpligtelser punkt 20	Indikator nr. 9 i skema nr. 3 og indikator nr. 11 i skema nr. 1 i bilag I				Væsentlig	118
S1-1 Due diligence-politikker vedrørende emner, der er omfattet af Den Internationale Arbejdsorganisations grundlæggende konventioner 1-8 punkt 21			Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Væsentlig	118
S1-1 Processer og tiltag til forebyggelse af menneskerhandel punkt 22	Indikator nr. 11 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	118
S1-1 Politik eller ledelsessystem til forebyggelse af arbejdsulykker, punkt 23	Indikator nr. 1 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	118
S1-3 Mekanismer til håndtering af klager, punkt 32, litra c)	Indikator nr. 5 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	129
S1-14 Antal dødsfald og antal og hyppighed af arbejdsrelaterede ulykker, punkt 88, litra b) og c)	Indikator nr. 2 i skema nr. 3 i bilag I		Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Væsentlig	128
S1-14 Antal tabte dage som følge af pers onskader, ulykker, dødsfald eller sygdom punkt 88, litra e)	Indikator nr. 3 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	128
S1-16 Ukorregeret lønforsk el mellem kønnene punkt 97, litra a)	Indikator nr. 12 i skema nr. 1 i bilag I		Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Væsentlig	124
S1-16 Andel af for høj løn til administrerende direktør punkt 97, litra b)	Indikator nr. 8 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	124
S1-17 Tilfælde af diskriminerende behandling, punkt 103, litra a)	Indikator nr. 7 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	129
S1-17 Manglende overholdelse af FN's Vejledende Principper for Menneskerettigheder og Erhvervsliv og OECD's retningslinjer, punkt 104, litra a)	Indikator nr. 10 i skema nr. 1 og indikator nr. 14 i skema nr. 3 i bilag I		Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II, delegeret forordning (EU) 2020/1818, artikel 12, stk. 1		Væsentlig	129
G1-1 De Forenede Nationers konvention mod korruption, punkt 10, litra b)	Indikator nr. 15 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	133
G1-1 Beskyttelse af whistleblowere punkt 10, litra d)	Indikator nr. 6 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	133
G1-4 Bøder for overtrædelse af lovgivningen om bekæmpelse af korruption og bestikkelse, punkt 24, litra a)	Indikator nr. 17 i skema nr. 3 i bilag I		Delegeret forordning (EU) 2020/1816, bilag II		Væsentlig	133
G1-4 Standarder for bekæmpelse af korruption og bestikkelse punkt 24, litra b)	Indikator nr. 16 i skema nr. 3 i bilag I				Væsentlig	133



Fremtidens kontor er fra fortiden

Visualisering af kontorfællesskabet Østerbrogade 125, som åbner i marts 2026.
Igennem hele huset er der arbejdet med en høj grad af genbrugte og biogene materialer.
Læs mere på side 113-114.

ET GRØNNERE JEUDAN (ENVIRONMENT)

EU-TAKSONOMI

Med taksonomiforordningen (2020/852) indførte Europa-Parlamentet og Rådet et klassifikationssystem, der definerer, hvornår en økonomisk aktivitet kan betegnes som værende miljømæssig bæredygtig. Klimaforordningen (2021/2139) fastsatte de økonomiske aktiviteter, som er omfattet af klassifikationssystemet, samt de tekniske screeningskriterier for to af de seks klima- og miljømål, mens Miljøforordningen (2023/2486) fastsatte de tekniske screeningskriterier for de resterende fire klima- og miljømål.

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

Virksomhedens aktiviteter opdeles i to kategorier, ud fra om de er omfattet af taksonomien eller ej. Herefter gennemgås det, hvorvidt aktiviteterne efterlever de tekniske screeningskriterier indenfor hver økonomisk aktivitet. Hvis alle kriterier er opfyldt indenfor en gældende aktivitet, kan denne betegnes som værende miljømæssig bæredygtig efter taksonomien. Resultatet heraf rapporteres som tre skemaer, ét for hver af de tre nøgleresultatindikatorer (KPI'er): omsætning, driftsomkostninger (OpEx) og kapitalomkostninger (CapEx).

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 aktivitet er ikke omfattet af EU-taksonomien – omsætning, driftsomkostninger og kapitalomkostninger relateret hertil rapporteres derfor under: B. Aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet.

AKTIVITETER OMFATTET AF EU-TAKSONOMIEN

Af de økonomiske aktiviteter omfattet af taksonomien, har Jeudan identificeret 7.2. Renovering af eksisterende bygninger som værende relevant. Denne aktivitet omfatter renoveringsprojekter i egne, eksisterende bygninger. I 2025 har Jeudan gennemført større renoveringer på fire ejendomme. Jeudan kan ikke dokumentere, at disse renoveringer opfylder kriteriet om at yde et væsentligt bidrag under aktivitet 7.2., som kræver, at bygningsrenoveringen enten:

- opfylder de gældende krav til større renoveringer, eller
- medfører et fald i primærenergibehovet (PED) på mindst 30 %.

Jeudan kan ikke dokumentere overholdelse af de tekniske screeningskriterier og dermed, at renoveringerne ikke yder væsentlig skade på de øvrige miljømål. Disse kriterier gennemgås derfor ikke yderligere. Aktivitet 7.2 medtages derfor ikke som en selvstændig økonomisk aktivitet. Omsætning, OpEx og CapEx relateret til de større renoveringer er i stedet medtaget under aktivitet 7.7 Erhvervelse og ejerskab af bygninger i rapporteringsskemaerne.

Jeudans hovedaktivitet hører under aktiviteten: 7.7. Erhvervelse og ejerskab af bygninger. Dette omfatter udlejning og drift af ejendomme.

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

- 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)

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 erhvervs-ejendomme.	CCM 7.7.
Renovering af eksisterende bygninger	Bygge- og anlægsarbejde eller forberedelse heraf. De økonomiske aktiviteter i denne kategori kan knyttes til NACE-koder, navnlig F41 og F43, i overensstemmelse med den statistiske nomenklatur for økonomiske aktiviteter, der er fastsat ved forordning (EF) nr. 1893/2006. En økonomisk aktivitet i denne kategori er en omstillingsaktivitet som omhandlet i artikel 10, stk. 2, i forordning (EU) 2020/852, når den efterlever de i dette afsnit fastsatte tekniske screeningskriterier. Aktiviteten omfatter renoveringsprojekter i egne, eksisterende bygninger.	CCM 7.2.

AKTIVITET 7.7. – VURDERING AF 1) VÆSENTLIGT BIDRAG

For den økonomiske aktivitet 7.7. Erhvervelse og ejerskab af bygninger 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 varmeanlæg, 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 'Energy Projects' til at opgøre, hvilke ejendomme der ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark. Energy Projects har opgjort en top-15 % på baggrund af alle indberettede og gældende energimærker i Danmark. 10 af Jeudans ejendomme ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark, og fordeler sig som fem boligejendomme og fem erhvervsjeendomme. En af disse ejendomme er solgt i midten af 2025, mens en ejendom er købt i december 2025.

Jeudans portefølje består af klassiske ejendomme, hvoraf ca. 30 % af ejendommene er fredede. Denne type ejendomme udgør en vigtig del af den danske kulturarv, og Jeudan vedligeholder dem, så de kan holde langt ud i fremtiden. De klassiske ejendomme har typisk et højere energiforbrug, som følge af dårligere isolering, men pga. fredningsgraderne er der begrænsninger for, hvor meget der kan blive ændret på dette. Derfor kan ejendommene 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.

b) Energiforbrug

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

c) Energistyring

Ud af de fem erhvervsjeendomme, som opfylder screeningskriteriet omkring energiforbruget, og dermed ligger blandt de 15 % mest energieffektive i Danmark, har fire ejendomme en nominel nytteeffekt over 290 kW. Disse ejendomme har energi-

styring i form af et Central Tilstandskontrol og Styringsanlæg (CTS), hvor ejendommene drives effektivt gennem overvågning, hvorfor den energimæssige ydeevne løbende vurderes.

Jeudan vurderer, at 10 ejendomme opfylder de tekniske screeningskriterier og dermed yder et væsentligt bidrag til modvirkning af klimaændringer.

AKTIVITET 7.7. – VURDERING AF 2) INGEN VÆSENTLIG SKADE

For at leve op til kriteriet om ikke at yde væsentlig skade til miljømålet Tilpasning til klimaændringer, 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 ejendommenes forventede levetid. De risici, som er vurderet relevante og aktuelle, er oversvømmelser fra enten skybrud eller stormflod.

For at beskytte ejendommene, og modstå og tilpasse til klimaændringer, har Jeudan implementeret en række 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. energigrenoveringsindsatsen i Jeudan. Københavns Kommune har udført skybrudssikring i flere områder, hvor Jeudan ejer ejendomme. Ovennævnte tiltag er relevante for de oversvømmelsesrisici, der er identificeret som de væsentligste klimarisici for Jeudan. Derudover har Jeudans forsikringselskab 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 E1-3 på side 101.

Jeudan vurderer, at Koncernen opfylder de tekniske screeningskriterier og dermed ikke yder nogen væsentlig skade ift. tilpasning til klimaændringer.

VURDERING AF 3) OVERHOLDELSE AF MINIMUMSGARANTIER

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:



Trin i due diligence-proces

Trin 1 – Forpligtelse og politikker

Jeudan har forpligtet sig til at respektere mennesker, miljø og samfund gennem sine politikker og har ikke vurderet behov for at udarbejde en due diligence-politik. Alle Jeudans politikker er

udarbejdet med inspiration fra de Ti Principper i UN Global Compact (paragraf 21 i ESRS S1). I skemaet herunder ses hvilke principper, de forskellige politikker er inspireret af:

Politik	Indhold	De Ti Principper
Mangfoldighedspolitik	Der henvises til S1-1 side 118	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.
Arbejdsmiljøpolitik		Jeudan har udarbejdet en arbejdsmiljøpolitik, som skal bidrage til sunde og sikre arbejdsvilkår, jf. princip 1.
Politik for samfundsansvar	Der henvises til G1-1 side 133	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 antikorruption		Der er udarbejdet en politik for modarbejdelse af korruption, jf. princip 10.
Politik for modarbejdelse af hvidvask		
Miljøpolitik	Der henvises til E1-2 side 100	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		

Alle Jeudans medarbejdere er ansat i Danmark, hvor friheden til organisering er en grundlæggende rettighed. Jeudan har derfor ikke udarbejdet en politik målrettet princip 3, som omhandler friheden til organisering og anerkendelse af arbejdstagers ret til kollektive forhandlinger. På samme måde har Jeudan heller ingen politikker, der udtrykkeligt omhandler tvangsarbejde og børnearbejde, jf. princip 4 og 5, da risikoen for dette, i Jeudans forretningsaktiviteter, er meget begrænset.

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 og miljø. Der henvises til IRO-1 for beskrivelse af processen side 84, samt oversigt over Jeudans væsentlige påvirkninger, risici og muligheder under afsnittet 'JEUDANS DOBBELTVÆSENTLIGHEDSANALYSE' på side 86.

Trin 3 – Håndtering af negative påvirkninger

På baggrund af de identificerede negative påvirkninger har Jeudan igangsat initiativer til at forebygge, stoppe eller afhjælpe aktuelle og potentielle påvirkninger på mennesker og miljø. Der henvises til tiltag beskrevet under E1-3 på side 101, E5-2 på side 113 og S1-4 på side 125. Der er ikke identificeret væsentlige negative påvirkninger i relation til menneskerettigheder (paragraf 20 c i ESRS S1).

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 opføres i.

Trin 5 – Kommunikation

Jeudan er en samfundsansvarlig aktør, og det er afgørende 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, årsrapporter, ansvarlighedsrapporter mv. offentligt tilgængelige. Derudover bliver alle nye medarbejdere introduceret til Jeudans politikker, processer og personalehåndbøger.

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 medarbejdere har mistanke om at politikker eller procedurer ikke er overholdt, kan de henvende sig til leder, HR, medarbejderrepræsentant eller benytte Jeudans anonyme whistleblowerordning. Læs mere under S1-17 i afsnittet 'Interne kanaler' og 'Whistleblowerordning' på side 130.

Korruption og bestikkelse

Jeudan har en politik om antikorruption, en whistleblowerpolitik og en politik om modarbejdelse af hvidvask, og 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 udvise 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.

Politikker er beskrevet under G1-1 på side 133. Der henvises i øvrigt til G1-3 og G1-4 under afsnittene 'Korruption og bestikkelse' samt 'Ingen sager om korruption og bestikkelse' på side 135 for mere om, hvordan Jeudan modarbejder korruption og bestikkelse.

Skat

Jeudans skattepolitik tilsiger, at Jeudan altid tilrettelægger skattebetalinger, så regler, praksis og den forventede hensigt med lovgivningen efterleves 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

Risikoen for manglende fair konkurrence vurderes kun at være 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 overholder alle minimumgarantier for menneske- og arbejdstagerrettigheder.

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, rapporterer Jeudan under A.1. Miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) ni ud af 194 ejendomme, som ejes pr. 31.12.2025 samt en ejendom, som er solgt i midten af 2025. 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

2025	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	1.751.357.001	85,44%	7,39%	7,16%
Operating Exenditure (OpEx)	500.582.000	79,55%	4,11%	16,34%
Capital Expenditure (CapEx)	1.734.399.015	90,72%	8,50%	0,78%

Omsætning			Kriterium for væsentligt bidrag						DNSH-kriterier ("ikke at gøre væsentlig skade")										Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstillings-aktivitet (20)
Økonomiske aktiviteter (1)	Kode (2)	Omsætning (3)	Andel af omsætning, år 2025 (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 2024 (18)			
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	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.	129.490.921	7,39%	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	8,29%			
Omsætning, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		129.490.921	7,39%	7,39%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	8,29%			
Heraf muligheds-skabende aktiviteter		0	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	Nej	0,00 %	M		
Heraf omstillingsaktiviteter		0	0,00 %	0,00 %						N/A	Nej	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)																				
				Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm											
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	1.496.410.079	85,44%	Om	Om	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm								84,60%			
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)		1.496.410.079	85,44%	85,44%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								84,60%			
A. Omsætning, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		1.625.901.000	92,84%	92,84%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								92,90%			
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																				
Omsætning, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		125.456.001	7,16%																	
I alt *		1.751.357.001	100,00%																	

* Omsætning i alt stemmer til Note 3. Nettoomsætning, på side 145 i koncernregnskabet.

OpEx			Kriterium for væsentligt bidrag								DNSH-kriterier ("ikke at gøre væsentlig skade")								Andet al OpEx i overensstemmelse med (A.1) eller omfattet af (A.2) klassificeringssystemet, år 2024 (18)	Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstillings-aktivitet (20)
Økonomiske aktiviteter (1)	Kode (2)	OpEx (3)	Andel af OpEx, år 2025 (4)	Mod-virkning af klima-ændrin-ger (5)	Tilpas-nings til klima-ændrin-ger (6)	Vand (7)	Forure-nings (8)	Cirkulær økonomi (9)	Bio-diver-sitet (10)	Mod-virk-ning af klima-ændrin-ger (11)	Tilpas-nings til klima-ændrin-ger (12)	Vand (13)	Forure-nings (14)	Cirkulær økonomi (15)	Bio-diver-sitet (16)	Mini-mums-garantier (17)					
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	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.	20.582.906	4,11%	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	2,59%				
OpEx, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		20.582.906	4,11%	4,11%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	2,59%				
Heraf muligheds-skabende aktiviteter		0	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	Nej	0,00 %		M		
Heraf omstillingsaktiviteter		0	0,00 %	0,00 %						N/A	Nej	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)																					
				Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm												
Erhvervelse og ejerskab af bygninger	CCM 7.7.	398.225.094	79,55%	Om	Om	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm								79,97%				
OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassifi-ceringssystemet, men som ikke er miljømæssigt bæredygtige (aktiviteter, der ikke er i overensstemmelse med klassificerings-systemet) (A.2)		398.225.094	79,55%	79,55%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								79,97%				
A. OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		418.808.000	83,66%	83,66%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								82,56%				
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																					
OpEx, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		81.774.000	16,34%																		
I alt **		500.582.000	100,00%																		

** OpEx i alt stemmer til Note 4. Driftsomkostninger, på side 145 i koncernregnskabet.

CapEx					Kriterium for væsentligt bidrag							DNSH-kriterier ("Ikke at gøre væsentlig skade")										
Økonomiske aktiviteter (1)	Kode (2)	CapEx (3)	Andel af CapEx, år 2025 (4)	Mod-virkning af klima-ændrin-ger (5)	Tilpas-ning til klima-ændrin-ger (6)	Vand (7)	Forure-ning (8)	Cirkulær økonomi (9)	Bio-diver-sitet (10)	Mod-virk-ning af klima-ændrin-ger (11)	Tilpas-ning til klima-ændrin-ger (12)	Vand (13)	Forure-ning (14)	Cirkulær økonomi (15)	Bio-diver-sitet (16)	Mini-mums-garantier (17)	Andet al CapEx i overens-stemmelse med (A.1) eller omfattet af (A.2) klassi-ficerings-systemet, år 2024 (18)	Kategori muligheds-skabende aktivitet (19)	Kategori omstil-lings-aktivitet (20)			
Tekst		DKK	%	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja, Nej, ejOm	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	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.	147.393.210	8,50%	Ja	Nej	EjOm	EjOm	EjOm	EjOm	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,24%					
CapEx, der hidrører fra miljømæssigt bæredygtige aktiviteter (i overensstemmelse med klassificeringssystemet) (A.1)		147.393.210	8,50%	8,50%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	0,24%					
Heraf mulighedsskabende aktiviteter		0	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	Nej	0,00 %	M				
Heraf omstillingsaktiviteter		0	0,00 %	0,00 %						N/A	Nej	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.	1.573.397.544	90,72%	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	Om, ejOm	EjOm	EjOm								98,19%					
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)		1.573.397.544	90,72%	90,72%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								98,19%					
A. CapEx, der hidrører fra aktiviteter, der er omfattet af klassificeringssystemet (A.1+A.2)		1.720.790.754	99,22%	99,22%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								98,43%					
B. AKTIVITETER, DER IKKE ER OMFATTET AF KLASSIFICERINGSSYSTEMET																						
CapEx, der hidrører fra aktiviteter, der ikke er omfattet af klassificeringssystemet		13.608.261	0,78%																			
I alt ***		1.734.399.015	100,00%																			

*** CapEx i alt stemmer til årets tilgange i Note 15. Langfristede aktiver, på side 161 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

KONTEKSTTUEL INFORMATION OG REGNSKABSPRINCIPPER

Omsætning: Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt indtægter fra Projekt & Service. KPI for omsætning beregnes som andelen af nettoomsætningen fra produkter og serviceydelser, der relaterer sig til de økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, divideret med Koncernens samlede nettoomsætning.

OpEx: 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. KPI for driftsomkostninger beregnes som andelen af direkte ikkekapitaliserede udgifter, der relaterer sig til de økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, divideret med Koncernens samlede driftsomkostninger.

CapEx: Koncernens kapitalomkostninger repræsenterer årets tilgange af investeringsejendomme, igangværende projekter investeringsejendomme, domicilejendom og tilgange af driftsmateriel og inventar. KPI for kapitalomkostninger beregnes som andelen af tilgange til materielle og immaterielle aktiver, der relaterer sig til de økonomiske aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, divideret med Koncernens samlede tilgange. Der er ikke anvendt CapEx-planer i 2025.

Da Jeudan i 2025 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, driftsomkostninger og kapitalomkostninger medregnes dobbelt.

ESRS E1 KLIMAÆNDRINGER

Jeudan ejer, indretter, vedligeholder og udlejer nogle af Københavns smukkeste, historiske og moderne, ejendomme.

En af grundpillerne i hele forretningsmodellen er at bevare de historiske ejendomme, og den store kulturarv de udgør, så de kan anvendes langt ind i fremtiden. Det er som udgangspunkt en miljømæssigt bæredygtig strategi at arbejde med transformation af den eksisterende bygningsmasse, fremfor at bygge nyt, men også de klassiske ejendomme har deres udfordringer, når det kommer til klimaet.

Klassiske ejendomme har typisk et højere energiforbrug end nyopførte ejendomme, bl.a. fordi de som udgangspunkt har mindre effektiv isolering. På den anden side fungerer ejendommene som "materialebanker", hvor materialerne lever meget længere, fordi de forbliver i ejendommen, når der renoveres, fremfor at der bygges nyt med nye materialer.

Jeudans portefølje rummer en lang række fredede og bevaringsværdige ejendomme, som er blandt kronjuvelerne i samlingen, men qua fredningsgraderne er der begrænsninger for, hvor meget disse ejendomme kan energirenoveres. Det afholder dog ikke Jeudan fra at arbejde med en række energibesparende tiltag som f.eks. digital monitorering af el-, vand- og varmebrug, hvor intelligente alarmer melder ind, hvis der er uregelmæssigheder eller spild. Der arbejdes også henimod, at Jeudan på længere sigt kan anvende intelligent styring til at sikre en effektiv drift af varmebruget i ejendommene.

Jeudan har vurderet følgende påvirkninger, risici og muligheder som væsentlige:

ESRS og emne	Type	Beskrivelse
E1: Energi	↓ F	Jeudan køber elektricitet uden brug af grønne certifikater. Derfor afhænger klimabelastningen af, hvordan Danmarks energiforsyning er sammensat.
E1: Modvirkning af klimaændringer	↓ F	Forsyningsselskaberne udleder drivhusgasser, når de producerer og distribuerer varme og elektricitet, som forbruges i Jeudans ejendomme.
E1: Modvirkning af klimaændringer	↓ F	Der udledes drivhusgasser ved udvinding, produktion og distribution af byggematerialer som anvendes til drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme. Dette inkluderer også udledninger forbundet med byggeaffald og den efterfølgende håndtering i værdikæden.
E1: Modvirkning af klimaændringer	⚠	Jeudan skal fortsætte med at energioptimere sine ejendomme, hvor det er muligt, ellers risikerer Jeudan at fremstå som en udlejer, der ikke tager ansvar for klimaet, fordi porteføljen indeholder unødigt energikrævende og klimabelastende ejendomme.
E1: Modvirkning af klimaændringer	☆	Der er en stigende opmærksomhed på de bæredygtige fordele ved at bevare og renovere eksisterende bygningsmasse fremfor at bygge nyt. Derfor har Jeudan mulighed for at differentiere sig som en udlejer af bæredygtige ejendomme.

↓ F Faktisk negativ påvirkning

↑ F Faktisk positiv påvirkning

⚠ Risiko

☆ Mulighed

↓ P Potentiel negativ påvirkning

↑ P Potentiel positiv påvirkning

OMSTILLINGSPLAN (E1-1)

Jeudan er i gang med at udvikle en omstillingsplan, der lever op til kravene under ESRS E1 og bidrager til at begrænse den globale opvarmning til maksimalt 1,5 °C i overensstemmelse med Paris-aftalen.

Som led i Jeudans Program Ansvarlighed er der igangsat en række indsatser, som kan sikre en langsigtet ansvarlighed. Blandt andet indsamles energidata fra over 1.000 digitale, fjernaflæste målere i ejendommene i et energistyringssystem, og Jeudan gennemfører løbende energirenovering af ejendomme for at reducere energiforbruget og forbedre energieffektiviteten. Herudover arbejder Jeudans beredskabskomité og

risikokomité også med at forebygge og minimere konsekvenserne af negative hændelser, som Jeudans ejendomme kan udsættes for som følge af klimaforandringer.

I 2025 har Jeudan haft et særligt fokus på at etablere et solidt fundament for den fremadrettede klimaindsats. Arbejdet har koncentreret sig om at udarbejde et klimaregnskab, baseret på en aktivitetsbaseret metode der tager udgangspunkt i de faktiske forbrugte mængder. For at sikre størst mulig nøjagtighed er der, så vidt muligt, anvendt leverandørdata i form af indkøbsmængder og miljøvaredeklarationer, som dokumenterer et materiales miljøpåvirkning. Formålet har været at kortlægge Jeudans væsentligste drivhusgasudledninger inden for scope 1, 2 og 3. Jeudans fulde klimaregnskab for 2025 udgør således grundlag (baseline) for strategiske beslutninger og Jeudans mål frem mod 2030.

Jeudan har frem mod 2030 sat mål for:

- **Energirenovering:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil energirenovere yderligere 25 ud af 194 ejendomme. Energirenoveringen skal enten medføre en energibesparelse eller medføre, at energimærket løftes til minimum energimærke E
- **Bilflåde:** Jeudan har valgt at videreføre dette mål og vil konvertere bilflåden til udelukkende at bestå af eldrevne biler svarende til 100 %
- **Energireduktion:** Jeudan har valgt at justere dette mål, og vil reducere varme-, el- og vandforbruget med samlet set -25 %, med klimaregnskabet fra 2025 som baseline. Denne reduktion vil medføre en årlig besparelse på ca. DKK 335.000
- **Recirkulering:** Jeudan har valgt at kombinere de to tidligere mål til ét samlet mål – Recirkulering. Ved recirkulering forstås, at materialerne forbliver i det cirkulære kredsløb og får nyt liv, entengennemgenbrug, genanvendelse eller materialenytiggørelse. Frem mod 2030 vil Jeudan øge graden af recirkulering til 65 %
- **Energimærker:** Jeudan vil løfte de otte ejendomme i ejendomsporteføljen, der har energimærke F og G, til minimum energimærke E. Herefter vil samtlige 194 ejendomme have minimum energimærke E
- **Fossile forsyningskilder:** Jeudan vil konvertere de to ejendomme i ejendomsporteføljen, der anvender naturgas, til mere bæredygtige energikilder. Herefter vil 0 ejendomme anvende naturgas som opvarmingskilde
- **Ladestandere med offentlig adgang:** Jeudan vil etablere ladestandere til elbiler på 25 % af Jeudans 2.158 parkeringspladser med offentlig adgang
- **Ladestandere uden offentlig adgang:** Jeudan vil etablere ladestandere til elbiler svarende til den årlige andel af elbiler i Danmark (med baseline i andelen opgjort ultimo i foregående regnskabsår) på Jeudans 1.055 parkeringspladser uden offentlig adgang
- **Biogene skillewægge:** Jeudan vil sikre, at minimum 50 % af alle nye lette skillewægge, der etableres i lejemål, er konstrueret med biogene materialer
- **Klimamålsætning:** Som overordnet ramme for de nævnte mål vil Jeudan primo 2026 fastsætte konkrete mål for reduktion af CO₂-udledninger frem mod 2030 og 2050, med henblik på at efterleve Paris-aftalen og Science Based Targets (SBTi). Målene opgøres i kg CO₂e/m².

POLITIKKER FOR MILJØ OG KLIMA (E1-2)

Jeudan ønsker at bidrage til udviklingen imod et mere miljømæssigt og ansvarligt samfund og har derfor bl.a. en miljøpolitik. Der kan læses en nærmere beskrivelse af de væsentlige påvirkninger, risici og muligheder i indledningen til ESRS E1 Klimaændringer på side 99.

Udgangspunktet for Miljøpolitikken er modvirkning af klimaændringer, tilpasning til klimaændringer samt energieffektivitet. Jeudans miljøpolitik understøttes af en række konkrete målsætninger, der indirekte støtter modvirkningen af klimaændringer ved at reducere udledninger af drivhusgasser, både i Jeudans egne forretningsaktiviteter og i op- og nedstrømsværdikæden.

↓ P ☆ ⚠	Væsentlige negative påvirkninger: Forbrug af elektricitet, udledninger fra produktion og distribution af varme og elektricitet som bruges i ejendomme, udledninger fra udvinding, produktion og distribution af byggematerialer og byggeaffald, begrænsede muligheder for sortering af byggeaffald, valg af byggematerialer Væsentlig mulighed: Udlejer af bæredygtige ejendomme Væsentlig risiko: Unødigt energikrævende og klimabelastende ejendomme	Miljøpolitik	
		Centralt indhold og mål	Politikken skitserer de overordnede ambitioner for Jeudans handlinger og tiltag på miljø-, ressource- og klimaområdet
		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

PROGRAMINDSATSER (E1-3)

Jeudan ønsker at tackle klimaforandringer gennem en række strategiske tiltag. Derfor er følgende igangsat og/eller gennemført i 2025:

1) MODVIRKNING AF KLIMAFORANDRINGERNE

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 ejendommenes forbrug af elektricitet og varme. Langt størstedelen af Jeudans ejendomme er beliggende i HOFORs forsyningsområde for fjernvarme – et område, hvor 85 % af fjernvarmen i 2024 blev produceret ved CO₂-neutrale brændsler. (Miljødeklarationen for HOFORs fjernvarme produceret i 2025, udkommer i 2026).

Fra gas til fjernvarme: Primo 2025 var tre af Jeudans udlejede ejendomme opvarmet med naturgas. En af disse ejendomme blev konverteret til fjernvarme i juli-august, og baseret på forbrugsdata fra 2024 vil dette **reducere drivhusgasudledningen med 71 ton CO₂e årligt**. Jeudan ønsker også at konvertere de sidste to ejendomme til mere bæredygtige energikilder og arbejder derfor løbende på at identificere mulighederne, i takt med udviklingen i forsyningsinfrastrukturen.

Energirenoveringer: Her defineret som: Renovering med fokus på at reducere energiforbrug, drivhusgasemissioner og løfte ejendommens energimærke. I 2025 har Jeudan gennemført 15 energirenoveringer, som bidrager til at reducere kunders energiforbrug og drivhusgasemissioner fra ejendommene. Den samlede entreprisum for disse energirenoveringer udgør DKK 70 mio. og omfatter hele renoveringsperioden. De mange renoveringssager har resulteret i, at Jeudans mål om at energirenovere 25 ejendomme inden udgangen af 2025, er nået. Jeudan forventer at kunne se effekten af energirenoveringerne i 2026, når ejendommenes forbrug er sammenlignelige.

Energirenoveringerne involverer bl.a.:

- Tagudskiftninger
- Renovering af faldstammer og stigstreng
- Ventilation, varmtvandsbeholdere, køl og CTS (Central Tilstandskontrol og Styring)
- Facade- og vinduesrenoveringer
- Udskiftning af rørsystemer

Energimærker: Jeudan Projekt & Service har siden 2024 udarbejdet energimærker for Jeudans ejendomme. Formålet er at kunne prioritere tiltag, der øger energieffektiviteten og reducerer drivhusgasudledninger. Frekvensen for udarbejdelse af nye energimærker er øget til hvert 4. år mod det lovpligtige hvert 10. år. Herudover har Jeudan igangsat, at alle nye energimærker suppleres med en udvidet analyse, der omfatter forbrugsdata, CO₂-nøgletal til benchmarking samt livscyklusanalyser med fokus på rentable projekter samt projekter der

kan blive rentable ved udførelse sammen med andre projekter. Denne tilgang sikrer et stærkt beslutningsgrundlag med energimærket som omdrejningspunkt.

Energistyringssystem: Avanceret system der anvendes til at optimere energiforbruget (el, vand og varme) og sikre effektiv drift af Jeudans ejendomme. Systemet opsamler data fra over 1.000 digitale, fjernaflæste målere fordelt på ca. 200 ejendomme.

Systemet bidrager 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).

I 2025 har Jeudan anvendt energistyringssystemet til at udarbejde forbrugsanalyser og kortlægge evt. energispild eller ændrede forbrugsmønstre i udvalgte ejendomme. Systemet er et ekstra værktøj, som, sammen med energimærket, kan skabe et komplet billede af ejendommenes drift.

Brugen af kunstig intelligens er også taget til indenfor energistyring, og i 2025 indledte Jeudan en dialog om prognosebaseret, intelligent energivisualisering, overvågning og styring. Dette system anvender kunstig intelligens som beregningskerne til at analysere bygningernes brugsmønstre og kan styrke den effektive drift af varmekorbruget i ejendommene. Systemet kan hjælpe med at sænke varmekorbruget og afkøling i ejendommen, og dermed reducere drivhusgasemissionerne. Jeudan forventer at anvende systemet effektivt fra 2026, hvor konkrete reduktioner kan beregnes.

Genbrug og genanvendelse: Jeudan har i 2025 gjort sig flere overvejelser omkring materialevalg ved projektering og beregning af byggesager, herunder valg af biogene materialer og restaurering fremfor indkøb af nye materialer. Se konkrete eksempler under E5-2 på side 113. Derudover forsøger Jeudan at genbruge og genanvende så mange produkter og materialer i ejendommene som muligt for at bevare ressourcer i et cirkulært kredsløb.

Udbredelse af vedvarende energi: I 2025 er der blevet installeret solceller på en større ejendom, der skal fungere som kontorfællesskab. Ejendommen har været under renovering i hele 2025 og egnede sig godt til installering af solceller. På baggrund af solcelleanlæggets størrelse og vejrforholdene i Danmark, estimerer Jeudan, at anlægget effektivt vil producere op til **24.000 kWh energi om året**. Jeudan forventer at kunne beregne en CO₂-besparelse efter installationen af anlægget, når renoveringen er slut, og ejendommen er i drift igen.

I 2025 er der desuden blevet installeret 11 ladestander i Jeudans parkeringshus i Dronningens Tværgade. Her har Jeudan også fået sine tre første lynladere, hvor kunder kan oplade deres elbiler endnu hurtigere. Tilføjelsen af disse 11 ladestander har været med til at sikre, at Jeudan har nået sit 2025-mål for udbredelsen af elladestander. Læs mere om disse målsætninger og resultater under E1-4 på side 103.

Drift- og energioptimering af varmecentraler: Jeudan har igangsat et tættere samarbejde med HOFOR, som indebærer løbende gennemgang af Jeudans varmecentraler, særligt dem der har størst potentiale for drifts- og energioptimering. Gennemgangene vil på længere sigt resultere i bedre varmeudnyttelse og dermed lavere CO₂-udledning. Tiltaget gør også, at Jeudan er velforberedt, når HOFOR sænker fremløbstemperaturen i fjernvarmenettet i 2033. HOFOR introducerer flere grønne energikilder i fjernvarmesystemet, herunder nye varmepumper, der fungerer bedst ved en lavere fremløbstemperatur. Fra 2026 forventer Jeudan at kunne beregne energi- og CO₂-besparelser ved energioptimering af varmecentralerne.

2) TILPASNING TIL KLIMÆNDRINGER

For at blive ved med at udvikle virksomheden i en mere ansvarlig retning identificerer Jeudan løbende de risici og muligheder, som miljøudfordringer medfører. Der arbejdes med beredskabsplaner for at forebygge og minimere konsekvenserne af negative hændelser forårsaget af klimaforandring eller forsyningsforhold. Planerne evalueres og opdateres løbende for at sikre deres effektivitet og omfatter flg. områder:

Beredskab: Jeudan har en række beredskabsplaner, der aktiveres afhængigt af situationen.

Tiltag: En beredskabskomité vurderer løbende vejrudsigterne og beslutter, hvilke tiltag der skal iværksættes. Beredskabskomitéen består af personer fra ExCom og områdechefer. Herudover har Jeudan en risikokomité, der identificerer, beskriver og kategoriserer risiko- og trusselsscenarier, der kan påvirke Jeudans omdømme og/eller økonomi i væsentligt omfang.

Ved varsling om kraftig vind iværksættes f.eks. 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 hændelserne, så Jeudan og evt. berørte kunder hurtigt kan vende tilbage til normal drift.

Initiativer: Jeudan arbejder hele tiden på at blive bedre rustet til de udfordringer, som klimaforandringer kan give.

I 2024 begyndte Jeudan en systematisk dataindsamling over skader på ejendomme med henblik på at identificere mønstre og prioritere de forebyggende indsatser. Det har skabt et overblik over forsikringsdækkede skader, fordelt på adresser

og skadestyper – og Jeudan arbejder videre med at kortlægge årsager til skader, og udvide datagrundlaget til også at omfatte ikke-forsikringsdækkede skader, fordelt på ejendom og skadeårsag.

Der er indledt dialog med forsikringsselskabet om at få tilknyttet en specialist til at gennemføre risikovurderinger af ejendommene og komme med anbefalinger til vedligehold og skadeforebyggelse, herunder i relation til mulig stigende vandstand i Københavns Havn.

I 2025 har Jeudan styrket den operationelle indsats ved at uddanne servicepersonale i at identificere potentielle risici, såsom tilstoppede tagrender, brønde og fejl i varmecentraler. Dette har ført til etablering af nye serviceaftaler på bl.a. tagrender og installation af alarmer i mange brønde. Samarbejdet med eksterne pumpeleverandører er ligeledes styrket, så der hurtigere kan reageres ved kraftig nedbør eller pumpesvigt.

I 2025 er 15 varmecentraler gennemgået for at forbedre forståelsen af driftsmæssige udfordringer ved skift mellem varme- og kølesæsoner.

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: 92 % af Jeudans aktiviteter foregår i København/Frederiksberg. Københavns Kommunes klimaplan indgår i en del af Lynetteholm-projektet, hvor en kunstig ø skal fungere som barriere mod stormflod. Planen omfatter beskyttelse mod en havvandsstigning på 1 meter og 100-års stormflod gennem opførelse af diger, dæmninger og sluser i samarbejde med nabokommunerne.

For at sikre København mod ekstremregn og varmeø-effekt – hvor byområder bliver varmere end de omkringliggende landlige områder – har Københavns Kommune iværksat flere tiltag, herunder at indrette veje til at håndtere regnvand, etablere forsinkelsesbassiner og grønne områder samt grønne tage, skybrudsledninger og lokal håndtering af regnvand (LAR).

DE GRØNNE MÅL (E1-4)

Målsætninger frem mod 2025

Som en del af Jeudans strategi blev der i 2020 fastsat en række miljørelaterede mål, som udløber ved udgangen af 2025. Målene blev fastsat før indførelsen af CSRD-direktivet og tager derfor ikke afsæt i GHG-protokollens scopes eller Paris-aftalens målsætning om begrænsning af den globale opvarmning. Målene er ikke udformet med konkrete tal på størrelsen af udledningsreduktionen i ton eller i procent.

Målene er derimod udarbejdet med udgangspunkt i Jeudans miljøpolitik, som har til formål at modvirke klimaændringer gennem reduktion af drivhusgasemissioner, øget energieffektivitet og generel reduktion af negative miljøpåvirkninger. Målene er ikke direkte indskrevet i miljøpolitikken.

Ved fastsættelsen af målene i 2020 blev der inddraget input fra medarbejdere, kundeundersøgelser og analyser af relevante trends og lovgivning, herunder EU-taksonomien, EU's handlingsplan for cirkulær økonomi, Klimaloven, Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren samt relevante bekendtgørelser.

I Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse er underemnet 'Tilpasning til klimaændringer' vurderet ikke væsentligt, og der er derfor ikke fastsat konkrete mål. Der arbejdes dog med tiltag, som reducerer Jeudans klimarelaterede risici – disse er beskrevet i E1-3 under afsnittet '2) TILPASNING TIL KLIMAÆNDRINGER' på side 102.

Jeudans målsætninger vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi under E5-3 på side 115, bidrager indirekte til reduktion af drivhusgasemissioner, men er ligeledes ikke kvantificeret.

Klimaregnskabet for 2025, der indeholder alle væsentlige udledninger i scope 1, 2 og 3, vil danne grundlag (baseline) for Jeudans fremtidige klimamålsætning frem mod 2030 og 2050.

Herunder gennemgås de enkelte mål på klima- og miljøområdet samt deres resultater for perioden 2021-2025. Under afsnittet 'Program Ansvarlighed' på side 75 er det beskrevet, hvorvidt målet videreføres med en øget ambition frem mod udgangen af 2030.

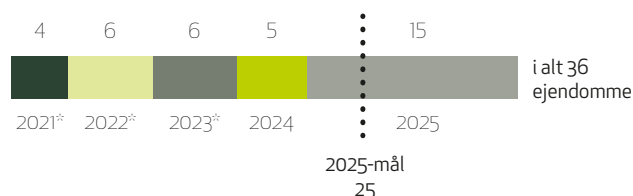
25 EJENDOMME ER ENERGIRENOVERET I TÆT SAMARBEJDE MED JEUDANS KUNDER

Jeudan har i målperioden gennemført energirenoveringer i 36 ud af Jeudans 194 ejendomme, og er dermed nået længere end det oprindeligt fastsatte mål på 25 ejendomme. Resultatet viser, at Jeudan har opnået en positiv fremdrift i forhold til målet samt en styrket indsats for energieffektivisering i ejendomsporteføljen.

Mål og resultater er opgjort ud fra antallet af større renoveringsprojekter, hvor renoveringen har omfattet energibesparende tiltag. Målet relaterer sig til Jeudans nøgleaktiviteter

inden for ejendomsportefølje, udlejning, renovering samt drift og vedligehold af ejendomme.

Antal energirenoverede ejendomme



750 ERHVERVSKUNDER HAR FÅET RÅDGIVNING INDENFOR ENERGI OG/ELLER INDEKLIMA

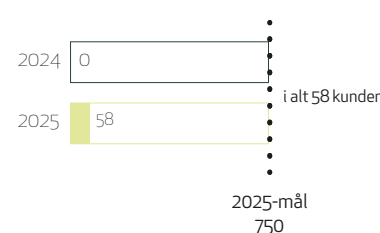
Jeudan har i målperioden rådgivet 58 erhvervskunder inden for energi og/eller indeklima. Jeudan når dermed ikke det ønskede mål, som også tidligt i målperioden viste sig at være for ambitiøst, bl.a. pga. omlægning af ressourcer til CSRD-rapportering.

Der ligger dog mange værdifulde erfaringer i de seneste fem års arbejde, og i 2025 har der været stor efterspørgsel fra kunderne på adgang til energidata. Den data er Jeudan i stand til at levere, fordi arbejdet i målperioden har fokuseret på opbygningen af den interne organisation og ressourcer til rådgivningsindsatsen.

Energi & Miljøafdelingen har ydet rådgivning gennem både fysiske besøg og databehandling. Alle kunder, der har efterspurgt rådgivning, er blevet betjent, og Jeudans energistyringssystem kan nu bidrage til en detaljeret rådgivning om energiforbrug og drivhusgasudledninger, helt ned på timeniveau for den enkelte ejendom.

Mål og resultater er opgjort i absolutte enheder (antal kunder rådgivet). Målet er fastsat med udgangspunkt i, at kunderne ville have behov for rådgivning som en serviceydelse. Rådgivningen understøtter et øget samarbejde med kunderne om energirenovering af ejendomme og lejemaal, og bidrager dermed indirekte til reduktion af drivhusgasemissioner – både hos Jeudan og hos kunderne. Målet er relateret til Jeudans nøgleaktiviteter, herunder direkte til salg af serviceydelser og rådgivning, samt indirekte til ejendomsportefølje, udlejning, renovering og drift af ejendomme.

Antal kunder rådgivet



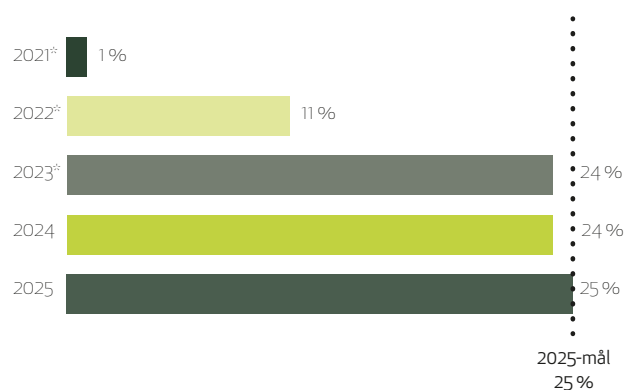
25 % AF JEUDANS P-PLADSER HAR LADESTANDERE TIL ELBILER

Jeudan har i målperioden etableret ladestander til elbiler på 25 % af Jeudans 1.922 parkeringspladser og har dermed nået det opstillede mål.

Målet relaterer sig til Jeudans nøgleaktiviteter inden for ejendomsportefølje og udlejning, og omfatter fem af Jeudans parkeringshuse i København: Sankt Annæ Plads 32, Gammel Mønt 1-3, Dronningens Tværgade 4, Dampfærgevej 33 og Wildersgade 2.

Mål og resultater er opgjort relativt til Jeudans samlede antal parkeringspladser. I 2025 er der etableret 11 elladestander ved parkeringshuset på Dronningens Tværgade 4, heraf tre lynladere. Etableringen af disse ladestander har medført, at Jeudan har opnået målet om 25 % dækning ved udgangen af 2025.

Andel af p-pladser med ladestander



* Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

90 % AF JEUDANS BILFLÅDE ER ELBILER

Jeudan har i målperioden konverteret 99 % af bilflåden til el, og er dermed nået længere end det oprindeligt fastsatte mål på 90 %. Bilflåden består ultimo 2025 af 95 biler.

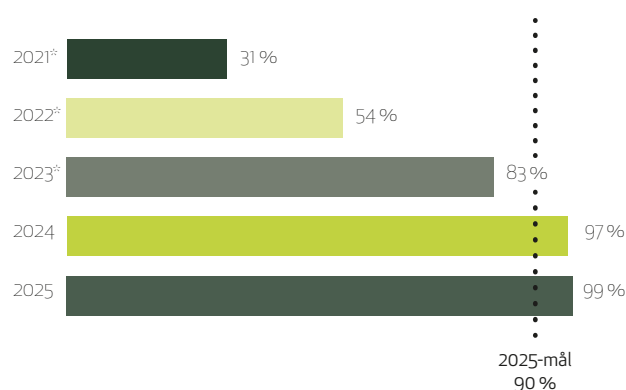
Omstillingen svarer til en betydelig reduktion af Jeudans drivhusgasemissioner. En reduktion, der også understøttes af, at Jeudans samlede bilflåde i perioden faldt med 7 %, på trods af at der kom flere medarbejdere til. En del af løsningen har været anskaffelsen af eldrevne ladcykler, som mange af Jeudans håndværkere og servicemedarbejdere i dag bruger til nemt at komme rundt i byen og ud til kunderne.

Målet er opgjort i forhold til Jeudans samlede bilflåde, som ultimo 2025 bestod af 27 personbiler på hvide nummerplader og 68 varebiler på gule nummerplader. Personbilerne er eldrevne, med én hybridbil, mens varebilerne er eldrevne, med én enkelt dieselbil. Dieselbilen er en speciel konstrueret varebil med ekstra højt tag, så Jeudans Planteservice kan fragte planter til og fra Jeudans kunder. Der findes for nuværende ikke et eldrevet alternativ. Siden 2023 har Jeudan haft en intern politik om udelukkende at tilbyde firmabiler på el, hvilket understøtter Jeudans ambition om at reducere direkte emissioner.

Målet relaterer sig til Jeudans nøgleaktiviteter inden for ejendomsportefølje, udlejning, renovering samt drift og vedligehold af ejendomme, hvor bilflåden anvendes til service, vedligehold og kundebesøg.

Jeudan nåede målsætningen allerede i maj 2024 og har siden fortsat konverteringen af bilflåden. Resultatet viser en klar fremdrift i forhold til målet og en konkret indsats for at reducere Jeudans udledninger relateret til bilflåden. En indsats, som også er lykkedes takket være medarbejdernes store omstillingsparathed.

Andel af elbiler i bilflåden



* Disse målresultater er ikke omfattet af erklæringen fra PwC.

90 % AF BYGGEPLADSERNES MASKINER OG MATERIEL ER FOSSILFRIE

Jeudan har i målperioden konverteret byggepladsernes maskiner og materiel til 98 % fossilfrie kilder, og er dermed nået længere end det oprindeligt fastsatte mål på 90 %.

Målet er opgjort relativt i forhold til antallet af ejede maskiner, som er registreret i Jeudans værktøjsstyringssystem. Jeudan lejer desuden materiel til byggepladserne, men dette indgår ikke i opgørelsen, da Jeudan ikke kan træffe en overordnet beslutning om fossilfrihed for alt lejet materiel. Der findes endnu ikke eldrevne alternativer til alle typer materiel, hvilket begrænser mulighederne for fuld fossilfrihed. Jeudan forventer, at der fremadrettet kun i begrænset omfang vil blive indkøbt nye fossil-drevne maskiner, og kun i tilfælde hvor der ikke findes tilfredsstillende eldrevne alternativer.

Jeudan nåede målsætningen om 90 % fossilfrie maskiner i 2024. I 2025 er andelen på 98 %, hvilket overstiger det oprindeligt fastsatte mål. Resultatet viser, at Jeudan har opnået en positiv fremdrift i forhold til målet.

Andel af fossilfri maskiner på byggepladserne



25 % REDUKTION AF ENERGIFORBRUGET I DOMICIL

Jeudan har i målperioden arbejdet mod et mål om 25 % reduktion af varmemeforbruget og 25 % reduktion af elforbruget i domicilet på Bredgade 30-34. Ved udgangen af 2025 er der opnået en reduktion på 13 % i varmemeforbruget og 10 % i elforbruget, og målet om 25 % reduktion på hver af de to parametre er dermed ikke opnået.

Målet er fastsat med udgangspunkt i det aktuelle areal i 2020 og er ikke løbende korrigeret for ændringer i areal eller medarbejderantal. En øget medarbejderstab har medført større pladsbehov og øget arealbenyttelse, hvilket har påvirket energiforbruget. Større arealer medfører øget behov for belys-

ning, flere energiforbrugende apparater og arbejdsstationer samt højere opvarmningsbehov, hvilket samlet set har påvirket energiforbruget, og dermed målopfyldelsen.

Målet omfatter både el- og varmemeforbrug og er opgjort i absolute enheder (kWh elektricitet og MWh fjernvarme) med udgangspunkt i energiforbruget i sammenligningsåret 1. april 2019 til 31. marts 2020. Målet inkluderede også en 25 % reduktion af vandforbruget, men dette er ikke medtaget i rapporteringen, da vandressourcer (ESRS E3) er vurderet ikke væsentligt i Jeudans dobbeltvæsentlighedsanalyse. Målet relaterer sig til Jeudans nøgleaktiviteter inden for ejendomsportefølje, udlejning, salg af serviceydelser og rådgivning, renovering samt drift og vedligehold af ejendomme.

Energiforbrug i domicil			
Årstal	Varmemeforbrug (MWh)	Varmemeforbrug, 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
2024-2025	327	319	117.802
2025-mål (MWh)		275	98.410
Resultat 2025 (i %)		-13	-10

* 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.

ENERGIFORBRUG (E1-5)

Jeudans forretningsaktiviteter er klassificeret som aktiviteter med stor klimapåvirkning. Energiforbruget fra 'egne aktiviteter' rapporteres herunder, og består af:

- 1) Brændstofforbrug til Jeudans bilflåde samt til maskiner, der er benzin- eller dieseldrevne, indregnet under scope 1 i klimaregnskabet,
- 2) Elektricitet og fjernvarme til domicilejendom, logistikejendom og parkeringshuse samt elektricitet til Jeudans eldrevne bilflåde og maskiner, indregnet under scope 2 i klimaregnskabet.

ENERGIFORBRUG OG ENERGIFORBRUGETS SAMMENSÆTNING	2025	2024
1) Brændstofforbrug fra kul og kulprodukter (MWh)	0	0
2) Brændstofforbrug fra råolie og olieprodukter (MWh)	0	0
3) Brændstofforbrug fra naturgas (MWh)	0	0
4) Brændstofforbrug fra andre fossile kilder (MWh)	0	0
5) Forbrug af købt eller erhvervet elektricitet, varme, damp og køling fra fossile kilder (MWh)	250,3	197,8
6) Samlet fossilt energiforbrug (MWh)	250,3	197,8
Fossile kilders andel af det samlede energiforbrug (i %)	8,1	7,3
7) Forbrug fra nukleare kilder (MWh)	281,4	239,9
Andel af forbrug fra nukleare kilder i det samlede energiforbrug (i %)	9,1	8,9
8) Brændstofforbrug til vedvarende energikilder, herunder biomasse (MWh)	0	0
9) Forbrug af købt eller erhvervet elektricitet, varme, damp og køling fra vedvarende energikilder (MWh)	2.558,1	2.267,3
10) Forbruget af egenproduceret vedvarende energi, der ikke er brændsel (MWh)	0	0
11) Samlet forbrug af vedvarende energi (MWh)	2.558,1	2.267,3
Vedvarende kilders andel af det samlede energiforbrug (i %)	82,8	83,8
Samlet energiforbrug (MWh)	3.089,8	2.705,0

ENERGIINTENSITET	2025	2024
Samlet omsætning, jf. det finansielle regnskab side 145 (DKK mio.)	1.751	1.709
Samlet energiforbrug (MWh)	3.090	2.705
Samlet energiforbrug pr. nettoindtægt (MWh/DKK mio.)	1,8	1,6

ANVENDT METODE

Skøn:

Ladcykler: Jeudan anvender i stigende grad ladcykler som alternativ til varebiler. Da opladning ikke sker på én fast lokation, er det aktuelle energiforbrug ikke opgjort. Det vurderes dog, at både forbrug og tilknyttede udledninger er minimale og uden væsentlig betydning.

Datagrundlag:

Bilflåde: Jeudans bilflåde bestod ultimo 2025 af 27 personbiler på hvide nummerplader og 68 varebiler på gule nummerplader. Personbilerne er eldrevne, med én hybridbil, mens varebilerne er eldrevne, med undtagelse af én enkelt dieselbil.

Energistyringssystem: Til rapporteringen er der anvendt Jeudans Energistyringssystem, som digitalt aflæser timeforbruget for el og varme.

Elforbrug: Elforbruget er 100 % baseret på eksakt målt forbrug opgjort i MWh. Energisammensætningen for elektricitet er opgjort efter den lokationsbaserede miljødeklaration.

Varmeforbrug: Varmeforbruget er 100 % baseret på eksakt målt forbrug opgjort i MWh. Al varmen leveres af HOFOR.

Beregning:

Energiintensitet = Samlet energiforbrug fra aktiviteter i sektorer med stor påvirkning på klimaet (MWh) / Nettoindtægter fra aktiviteter i sektorer med stor påvirkning på klimaet (monetær enhed).

KLIMAREGNSKAB (E1-6)

I 2025 har Jeudan udarbejdet sit første fulde klimaregnskab. Klimaregnskabet viser Jeudans samlede udledninger, som opdeles i tre scopes iht. GreenHouseGas-protokollen.

Under scope 1 rapporteres udledninger fra Jeudans benzin- og dieseldrevne biler og maskiner (0,1 % af de samlede udledninger).

Under scope 2 rapporteres udledninger fra Jeudans eldrevne biler og maskiner, samt Jeudans fjernvarmeforbrug og elforbrug i domicilejendom, logistikejendom og parkeringshuse (0,8 %).

Under scope 3 rapporteres Jeudans resterende udledninger, hvor de tre væsentligste kategorier er:

Kategori 1: Udledninger fra Jeudans øvrige indkøbte varer og tjenesteydelser, såsom stillads, kloakservice og IT-udstyr (43,0 %)

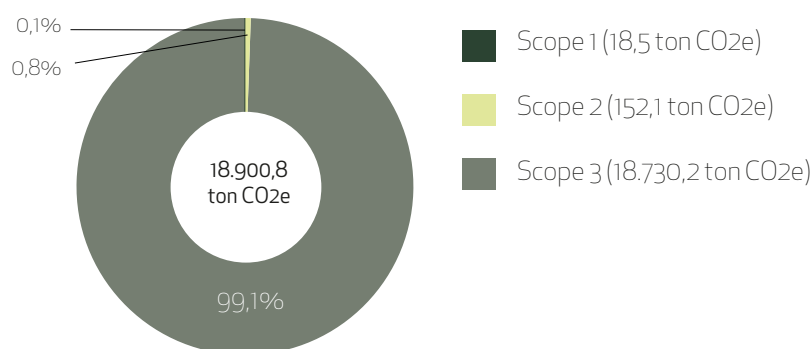
Kategori 13: Udledninger fra kunders forbrug af energi samt affald genereret i Jeudans udlejede ejendomme og lejemål (30,4 %)

Kategori 2: Udledninger fra Jeudans indkøb af byggematerialer anvendt til renovering af ejendomme (25,2 %).

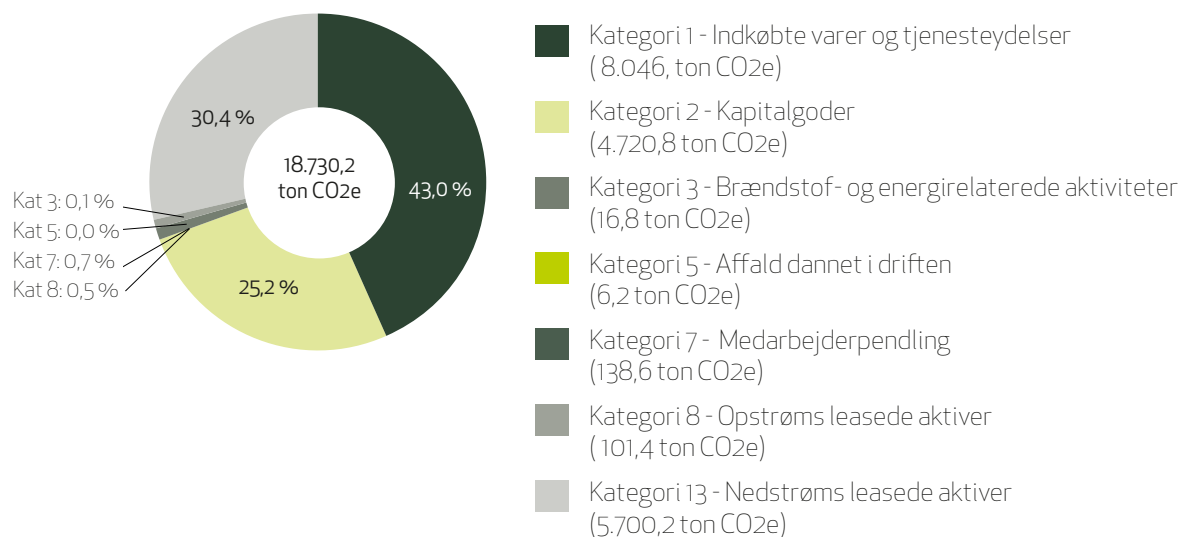
Der kan læses mere om metoden for udarbejdelsen af klimaregnskabet, herunder information om de resterende 12 kategorier under scope 3, under 'Anvendt metode' på side 109-112.

Klimaregnskabet rapporteres i enheden tCO₂eq, som står for tons kuldioxidækvivalenter.

Fordeling mellem scope 1, 2 og 3 i 2025



Fordeling mellem de syv væsentligste scope 3-kategorier i 2025



KLIMAREGNSKAB	2025	2024	Ændring (i %)
Scope 1-drivhusgasemissioner			
Scope 1-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	18,5	86,7	-78,7
Procentdel af scope 1-drivhusgasemissioner fra regulerede emissionshandelsordninger (i %)	0	0	-
Scope 2-drivhusgasemissioner			
Lokationsbaserede scope 2-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	152,1	129,8	17,2
Markedsbaserede scope 2-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	1.101,4	1.106,9	-0,5
Væsentlige scope 3-drivhusgasemissioner *			
Samlede indirekte scope 3-bruttodrivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	18.730,2	5.023,2	*
1 Indkøbte varer og tjenesteydelser	8.046,2	-	-
2 Kapitalgoder	4.720,8	-	-
3 Brændstof- og energirelaterede aktiviteter (ikke omfattet af scope 1 eller 2)	16,8	-	-
5 Affald dannet i driften	6,2	-	-
7 Medarbejderpendling	138,6	-	-
8 Opstrøms leasede aktiver	101,4	-	-
13 Nedstrøms leasede aktiver	5.700,2	5.023,2	13,5
Samlede drivhusgasemissioner *			
Lokationsbaserede samlede drivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	18.900,8	5.239,7	*
Markedsbaserede samlede drivhusgasemissioner (tCO ₂ eq)	19.850,1	6.216,8	*

DRIVHUSGASINTENSITET *	2025	2024	Ændring (i %)
Samlet omsætning, jf. det finansielle regnskab side 145 (DKK mio.)	1.751	1.709	2,5
Lokationsbaserede samlede drivhusgasemissioner pr. nettoindtægt (tCO ₂ eq/DKK mio.)	10,8	3,1	*
Markedsbaserede samlede drivhusgasemissioner pr. nettoindtægt (tCO ₂ eq/DKK mio.)	11,3	3,6	*

* I 2024 rapporteres der alene på kategori 13 under scope 3. Grundet det manglende sammenligningsgrundlag rapporteres der ikke ændring i % mellem 2024 og 2025.

Ovenstående rapporteringsskema afviger fra det obligatoriske ESRS E1-6-skema, idet det kun indeholder retroperspektive oplysninger om 2024, 2025 samt ændring i procent. Skemaet indeholder dermed ikke oplysninger om milepæle og målår for

2025, 2030 og 2050 samt årligt %-mål/basisår, som kræves ifølge ESRS. Dette skyldes, at Jeudan ikke har fastsatte reduktionsmål for disse år. Basisåret er 2025.

FAKTABOKS

Der findes forskellige metoder til at beregne udledninger i et klimaregnskab:

Aktivitetsbaseret metode: Her beregnes udledningen på baggrund af de faktiske forbrugte mængder, f.eks. antal liter diesel eller antal kWh el. Den faktiske mængde ganges herefter med en emissionsfaktor. Det er tidskrævende at indsamle data, og metoden kræver, at dataene er tilgængelige. Metoden giver dog en mere præcis beregning af udledningen.

Spend-baseret metode: Her beregnes udledningen på baggrund af, hvor meget et produkt eller en service har kostet i DKK. Udgiften ganges herefter med en gennemsnitlig emissionsfaktor. Metoden er nem og hurtig at anvende, da regnskabsdata allerede er tilgængelig, men resultatet er en mindre præcis udledning, da der ikke tages udgangspunkt i det faktiske forbrug, men det økonomiske.

Primære og sekundære data: Under hver metode kan der anvendes primære eller sekundære data, som har en lavere datakvalitet og er mindre nøjagtig, til at beregne udledningen. Primære data stammer fra specifikke aktiviteter i virksomhedens værdikæde, f.eks. målinger af det faktiske el- eller varmeforbrug i ejendomme, brændstofforbrug i egne biler eller leverandørdata i form af indkøbsoversigter. Sekundære data stammer ikke fra specifikke aktiviteter i virksomhedens værdikæde og anvendes når primære data ikke er tilgængelige, f.eks. branchenøgletal eller emissionsfaktorer fra offentlige databaser.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

I årets rapportering har Jeudan valgt at benytte overgangsbestemmelsen vedrørende værdikæden, jf. paragraf 132-135 i ESRS 1. Derfor rapporteres oplysningerne i ESRS E1: AR 43 c, AR 45 e og AR 46 j, ikke i 2025. Jeudan har i løbet af året været i dialog med leverandører med henblik på at kunne rapportere bio-

gene emissioner fra forbrænding eller biologisk nedbrydning af biomasse i scope 1, 2 og 3. Leverandørerne har endnu ikke mulighed for at levere denne differentierede data. Jeudan arbejder målrettet på at kunne indhente de nødvendige oplysninger fra værdikæden og fortsætter dialogen med leverandørerne i 2026.

ANVENDT METODE

Skøn:

Kunders forbrug i udlejede ejendomme: Jeudan rapporterer emissioner forbundet med forbrug i udlejede ejendomme under scope 3 i tråd med rapporteringen for 2024. Denne tilgang følger den historiske praksis i henhold til GHG-protokollen, hvor forbrug i udlejede ejendomme klassificeres som scope 3 på baggrund af princippet om operationel kontrol. I 2025 blev kravene i EU's energieffektiviseringsdirektiv skærpet, med øget fokus på energiledelse og energisyn. Disse krav gælder for danske lokationer, hvor virksomheden både har kontrol over driften og er slutkunde på energien. Jeudans anvendelse af princippet om operationel kontrol er dermed i overensstemmelse med Energistyrelsens fortolkning og sikrer, at energiledelse, energisyn og GHG-rapportering omfatter de samme enheder.

Jeudan har beregnet kunders elforbrug ved hjælp af indirekte kilder baseret på branchenøgletal, da Jeudan ikke har adgang til kunders individuelle elaftaler. Disse nøgletal repræsenterer gennemsnitligt energiforbrug på tværs af forskellige bygningstyper og anvendelser. Ved beregningen er der anvendt BBR-data om ejendommenes anvendelseskoder og arealer, som er kombineret med nøgletallene for at estimere kunders elforbrug. Det vurderes, at denne metode har en lav grad af nøjagtighed, da elforbrug i bygninger ofte varierer betydeligt afhængigt af brugsmønstre og typen af energiforbruget udstyr.

Jeudan arbejder løbende på at forbedre datakvaliteten og undersøger muligheder for at anvende alternative datakilder med højere præcision.

Spend-baseret og aktivitetsbaseret metode: I kategori 1 og 2 er der anvendt både spend-baseret og aktivitetsbaseret metode, afhængig af hvad Jeudans leverandører har kunnet levere af data. Den spend-baserede metode er forbundet med en vis usikkerhed, da de ikke nødvendigvis afspejler de faktiske udledninger fra den specifikke aktivitet eller det specifikke produkt.

Kategorisering af leverandører: Leverandører i kreditorlister er manuelt kategoriseret som enten kategori 1 (indkøbte varer og tjenesteydelser) eller kategori 2 (kapitalgoder), afhængigt af den leverede ydelse eller vare. Der kan dog forekomme fejlklassificeringer, idet en faktura kan være aktiveret i det finansielle regnskab, men i klimaregnskabet placeret i kategori 1 i stedet for kategori 2. Dette påvirker udelukkende præsentationen af udledningen og ikke det samlede klimaregnskab.

Transport i værdikæden: Jeudan har ikke mulighed for at opdele udledninger fra ekstern transport, som udføres af underentreprenører i forbindelse med levering af materialer, møbler mv. til renoveringsprojekter. Det vurderes derfor, at transportrelaterede udledninger er indirekte inkluderet i kategori 1 og 2.

Medarbejderpendling: Data om medarbejderpendling er baseret på en spørgeskemaundersøgelse foretaget medio 2025, som ca. halvdelen af medarbejderne har besvaret. Resultaterne er ekstrapoleret til hele medarbejderstaben ultimo 2025 og repræsenterer et øjebliksbillede, hvilket kan medføre variationer, hvis f.eks. en medarbejder er flyttet eller har ændret transportmiddel siden besvarelsen af spørgeskemaet.

Opladning af varebiler: Jeudans varebiler anvendes af håndværkere til pendling og kundebesøg. Det er ledelsens vurdering, at elbilerne primært oplades i Jeudans parkeringshuse i København. I tilfælde, hvor opladning sker på medarbejders hjemmeadresser eller lokale ladestationer, er det ikke muligt at opdele forbruget geografisk. Derfor kan lokationsbaserede emissioner ikke opgøres på kommuneniveau.

Estimer:

Leverandørdata: For at sikre tilstrækkelig datadækning er dataindsamlingen afgrænset til perioden 1. januar til 30. november 2025. Leverandørdata dækker 80 % af indkøbsvolumen og er ekstrapoleret til 100 %. Der er dermed usikkerhed forbundet med rapporteringen, da ikke alle årets leverandører er inkluderet. Den sidste måned i rapporteringsperioden er ligeledes ekstrapoleret, så den samlede periode dækker 12 måneder.

Affaldsdata: Affald fra kunder i Jeudans ejendomme håndteres enten via private indsamlingsordninger etableret af Jeudan, kunders egne aftaler eller af kommunen. Jeudan har kun adgang til affaldsdata for de ejendomme, hvor Jeudan selv står for en privat indsamling af husholdningsaffald. Dette omfatter 42 % af ejendomsporteføljen. Da Jeudan ikke har indsigt i affaldsmængder fra kunders egne aftaler, og da Københavns Kommune ikke vejer affaldet ved afhentning, er datatilgængeligheden begrænset. For at kunne estimere den samlede affaldsmængde har Jeudan derfor ekstrapoleret data fra de 42 % af ejendommene med konkrete målinger til hele porteføljen.

Beregning:

Drivhusgasintensitet = Samlede drivhusgasemissioner (tCO_{2e}) / Nettoindtægter (DKK mio.).

Datagrundlag	
Scope 1	Scope 1 består af direkte emissioner fra kilder, som Jeudan ejer og har direkte kontrol over. Dette omfatter brændstofferbrug til Jeudans bilflåde og maskiner, der er benzin- eller dieseldrevet. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data, da det faktiske brændstofferbrug (liter) er multipliceret med emissionsfaktorer for hhv. diesel og benzin. Der er anvendt emissionsfaktorer fra Energistyrelsen.
Scope 2	Scope 2 består af indirekte emissioner fra kilder, som Jeudan ikke selv ejer, men indkøber. For Jeudan omfatter dette elektricitet og fjernvarme til domicilejendom, logistikejendom samt parkeringshuse. Herudover indgår elektricitet til Jeudans eldrevne bilflåde og maskiner. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data, da det faktiske målte el- og varmemeforbrug (kWh) er multipliceret med emissionsfaktorer for hhv. el og fjernvarme. El- og varmemeforbruget heri består 100 % af målt forbrug fra Jeudans Energistyringsystem. Lokationsbaseret emissionsfaktor (elforbrug): Beregnet ud fra et årsgennemsnit for Københavns Kommune og stammer fra Energinet. Markedsbaseret emissionsfaktor (elforbrug): Baseret på den samlede danske elproduktion, korrigeret for eludveksling med nabolande og fratrasket el købt med grønne certifikater eller oprindelsesgarantier. Emissionsfaktoren stammer fra Energinet. Emissionsfaktor (fjernvarme): Danmark har ikke ét samlet fjernvarmenetværk på samme måde som det danske elnetværk. Der findes derfor kun lokationsbaserede emissionsfaktorer for varmemeforbruget. Emissionsfaktoren stammer fra HOFOR.
Scope 3	Scope 3 består af andre indirekte emissioner fra kilder, som Jeudan ikke selv ejer, men indkøber. Jeudan rapporterer på de scope 3-kategorier, der er vurderet væsentlige for forretningen: • Kategori 1: Indkøbte varer og tjenesteydelser • Kategori 2: Kapitalgoder • Kategori 3: Brændstof og energirelaterede aktiviteter • Kategori 5: Affaldshåndtering • Kategori 7: Medarbejderpendling • Kategori 8: Opstrøms leasede aktiver • Kategori 13: Nedstrøms leasede aktiver De resterende 8 kategorier under scope 3 er vurderet ikke væsentlige for Jeudans aktiviteter. Vurderingen er baseret på enten kvantitative CO₂-beregninger eller en kvalitativ vurdering af kategoriens relevans i forhold til Jeudans forretningsmodel og værdikæde. For at sikre transparens beskrives alle 15 scope 3-kategorier i det følgende, herunder begrundelser for fravalg af rapportering på de kategorier, der anses som ikke væsentlige. Væsentlige kategorier Kategori 1: Indkøbte varer og tjenesteydelser Denne kategori omfatter udledninger fra indkøbte varer og tjenesteydelser, som ikke er indregnet under kategori 2-8. Dette inkluderer f.eks. stillads, kloak, låsesmed, flyttefirma, software, revision, forsikring, IT-udstyr samt Jeudans vandforbrug i domicilejendom, logistikejendom samt parkeringshuse. Her er udledningerne beregnet på følgende måde: • Serviceydelser og tjenesteydelser: Udledningen er beregnet ved hjælp af den spend-baserede metode, hvor der er anvendt sekundære data, da det økonomiske forbrug (DKK) er multipliceret med gennemsnitlige emissionsfaktorer. • Fysiske produkter og varer: Udledningen er i videst muligt omfang beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data, da faktiske indkøbte mængder (kg eller m³) er multipliceret med miljøvaredeklarationer, der er modtaget fra leverandører. For produkter, hvor datamængder ikke har været tilgængelige, er der i stedet benyttet den spend-baserede metode, hvor der er anvendt sekundære data, da det økonomiske forbrug (DKK) er multipliceret med gennemsnitlige emissionsfaktorer. 87 % af udledningerne under kategori 1 er opgjort efter den spend-baseret metode. Kategori 2: Kapitalgoder Denne kategori omfatter udledninger fra indkøb, der relaterer sig direkte til Jeudans kerneaktivitet, og som forlænger og/eller øger værdien af Jeudans ejendomme, f.eks. byggematerialer i forbindelse med renovering af ejendomme, værktøj og maskiner. Jeudan har i videst muligt omfang anvendt en aktivitetsbaseret metode til beregning af udledningerne, hvor der er anvendt primære data, da faktiske indkøbte mængder (kg) er multipliceret med miljøvaredeklarationer, der er modtaget fra leverandører. For produkter, hvor datamængder ikke har været tilgængelige, er der i stedet benyttet den spend-baserede metode, hvor der er anvendt sekundære data, da det økonomiske forbrug (DKK) er multipliceret med gennemsnitlige emissionsfaktorer. 45 % af udledningerne under kategori 2 er opgjort efter den aktivitetsbaserede metode.

Datagrundlag	
Scope 3	Kategori 3: Brændstof og energirelaterede aktiviteter Denne kategori omfatter udledninger forbundet med transmissions- og distributionsrelaterede energitab fra el, gas, fjernvarme og køling, fra forsyningsselskabet frem til Jeudans ejendomme. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data fra de respektive forsyningsselskaber. Kategori 5: Affaldshåndtering Denne kategori omfatter udledninger forbundet med affald genereret som følge af Jeudans egne aktiviteter, i henhold til princippet om operationel kontrol. Det inkluderer både byggeaffald fra renoveringsprojekter og byggepladser samt husholdningsaffald fra Jeudans domicilejendom, parkeringshuse og logistikfaciliteter. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data, da de faktiske affaldstyper og mængder (kg) multipliceres med emissionsfaktorer for de enkelte affaldsfraktioner. Kategori 7: Medarbejderpendling Denne kategori omfatter udledninger fra Jeudans medarbejderes daglige transport til og fra arbejde. Data er indsamlet via en spørgeskemaundersøgelse, hvor medarbejderne har oplyst både transportmiddel og afstand til arbejdspladsen. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, da de oplyste afstande (km) er multipliceret med en gennemsnitlig emissionsfaktor for den pågældende transportform. Kategori 8: Opstrøms leasede aktiviteter Denne kategori omfatter udledninger forbundet med leasede aktiver, som Jeudan har operationel kontrol over. Dette inkluderer leasing-fees for firmabiler. Selve udledningen fra kørsel med de leasede biler er allerede inkluderet i scope 2, mens udledninger relateret til leasing-fees er beregnet ved hjælp af den spend-baserede metode, hvor der er anvendt sekundære data i form af en gennemsnitlig emissionsfaktor. Kategori 13: Nedstrøms leasede aktiver Denne kategori omfatter udledninger fra kundernes forbrug af energi og affald genereret i Jeudans udlejede ejendomme og lejemål. Dette inkluderer forbrug af fjernvarme, gas, fjernkøling, elektricitet, vand og husholdningsaffald. Disse aktiviteter er ikke en del af Jeudans egen drift, men opstår som følge af kundernes anvendelse af lejemålene. Kundernes energiadfærd, som styring af rumtemperatur, brugstid for ventilationsanlæg eller elforbrug til kontor- og procesudstyr, ligger uden for Jeudans kontrol. Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt både primære og sekundære data, da der anvendes faktiske målte energiforbrug samt estimerede energiforbrug (kWh eller m³), som multipliceres med emissionsfaktorer leveret af forsyningsselskaberne. Varmeforbruget består af 83 % målt forbrug fra Jeudans Energistyringssystem. Elforbruget består af 24 % målt forbrug fra 619 fjernaflæste hovedmålere registreret i Jeudans Energistyringssystem, mens de resterende 76 % er baseret på branchenøgletal fra Energistyrelsen, da Jeudan ikke har adgang til kundernes individuelle elaftaler. Lokationsbaseret emissionsfaktor (elforbrug): Beregnet ud fra et årgennemsnit for Københavns Kommune og stammer fra Energinet. Markedsbaseret emissionsfaktor (elforbrug): Baseret på den samlede danske elproduktion, korrigeret for eludveksling med nabolande og fratrasket el købt med grønne certifikater eller oprindelsesgarantier. Emissionsfaktoren stammer fra Energinet. Emissionsfaktor (fjernvarme): Danmark har ikke ét samlet fjernvarmenetværk på samme måde som det danske elnetværk. Der findes derfor kun lokationsbaserede emissionsfaktorer for varmekorbruget og stammer fra fjernvarmeselskaberne. Der udstedes ikke oprindelsesgarantier på disse. Jeudan anvender derfor en lokationsbaseret emissionsfaktor til varmekorbruget, baseret på det specifikke forsyningsområde som den pågældende ejendom ligger i. Emissionsfaktor (gas): For Jeudans to ejendomme, der er opvarmet udelukkende med gas, er miljødeklarationen fra Miljøministeriet anvendt, hvor der er én emissionsfaktor for naturgas. Emissionsfaktor (fjernkøl): For Jeudans ene ejendom med fjernkøl, er miljødeklaration fra HOFOR anvendt. Emissionsfaktor (vand): Der er anvendt miljødeklarationer for henholdsvis vand og spildevand fra HOFOR. Emissionsfaktor (husholdningsaffald): Udledningerne er beregnet ved hjælp af den aktivitetsbaserede metode, hvor der er anvendt primære data, da de faktiske affaldstyper og mængder (kg) multipliceres med emissionsfaktorer for de enkelte affaldsfraktioner.

Datagrundlag	
Scope 3	Ikke væsentlige kategorier Kategori 4: Opstrøms transport og distribution Denne kategori omfatter udledninger fra transport og distribution i Jeudans opstrømsværdikæde. Da transporten af indkøbte produkter, materialer og totalentrepriser er en integreret del af de samlede entreprisesummer, er disse udledninger allerede inkluderet i kategori 1 og 2. Jeudan foretager ikke særskilte indkøb af transportydelser i opstrømsleddet, og der rapporteres derfor ikke særskilt på denne kategori. Kategori 6: Forretningsrejser På baggrund af CO₂-beregninger vurderes forretningsrejser at være en ikke-væsentlig kategori i Jeudans samlede klimaregnskab. Jeudan har et meget begrænset omfang af forretningsrejser, da hele virksomhedens drift er centreret i København. Den deraf følgende udledning vurderes derfor at være uvæsentlig. Kategori 9: Nedstrøms transport og distribution Jeudan sælger ikke fysiske produkter, men tilbyder udlejning af lejemål samt serviceydelser som parkering, bistro, rengøring og planteservice. Da Jeudan ikke har produkter, der transporteres videre i en værdikæde, og ikke foretager indkøb af transportydelser i nedstrømsleddet, vurderes kategorien ikke væsentlig. Kategori 10: Behandling af solgte produkter Kategori 11: Brug af solgte produkter Kategori 12: Bortskaffelse af solgte produkter Jeudan sælger ikke fysiske produkter, men tilbyder udlejning af lejemål samt serviceydelser som parkering, bistro, rengøring og planteservice. Da der ikke foregår nogen efterfølgende behandling, brug eller bortskaffelse af solgte produkter, vurderes kategorierne ikke væsentlige.

ESRS E5 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 og at optimere anvendelsen, så der skabes moderne forhold for Jeudans kunder.

Bevaring fremfor nybyggeri har været en integreret del af Jeudans strategi i mange år. Det er glædeligt, at der kommer stadig mere fokus – fra både politisk og samfundsmæssig side – på værdien af at bevare det, der allerede står, og at undgå nedrivninger bare for bekvemmelighedens skyld.

De fleste af Jeudans lejemål bliver brugt som kontorer, og når en ny virksomhed flytter ind, kommer de ofte, meget naturligt, med ønsker til ændringer, bl.a. af de ikke-bærende skillevægge. Noget, der kan medføre et væsentligt ressourceforbrug. Som der kan læses om senere i rapporteringen, har Jeudan i 2025

igangsat sit første store helhedsprojekt indenfor en mere cirkulær og bæredygtig tilgang til indretning. Det sker på Østerbrogade 125, hvor der er arbejdet med en høj grad af genbrugte og biogene materialer. Her er lette skillevægge bygget af naturmaterialer fremfor konventionelle, møbler er primært genbrugte, og samarbejder med nye leverandører har resulteret i smukke skillevægge produceret af genbrugsvinduer og overskudstræ.

Arbejdet med at skabe de moderne og unikke kontormiljøer, som Jeudans kunder og deres medarbejdere fortjener, men på en mere ansvarlig måde, fortsætter, og det er forventningen, at projektet afsluttes med flotte resultater for både miljø og økonomi.

Jeudan har vurderet følgende påvirkninger, risici og muligheder som væsentlige:

ESRS og emne	Type	Beskrivelse
E5: Affald	↓ ^F	Logistikken på byggepladser i Indre København begrænser mulighederne for at sortere byggeaffald, hvilket resulterer i anvendelse af nye materialer til vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme. Dette har en større miljøpåvirkning end genanvendelse og genbrug af byggematerialer.
E5: Ressourceinput, herunder ressourceforbrug	↓ ^F	Valget af byggematerialer til drift, vedligehold og renovering af Jeudans ejendomme påvirker miljøet, især hvis der anvendes miljøbelastende materialer fremfor miljøvenlige eller genanvendelige materialer. Miljøpåvirkningen øges desuden i det tilfælde, at kunderne vælger mere miljøbelastende design til deres lejemål.

↓^F Faktisk negativ påvirkning ↑^F Faktisk positiv påvirkning ⚠ Risiko ☆ Mulighed ↓^P Potentiel negativ påvirkning ↑^P Potentiel positiv påvirkning

POLITIKKER FOR CIRKULARITET (E5-1)

Jeudans miljøpolitik fokuserer på at fremme cirkulær økonomi og reducere ressourceforbrug med fokus på forebyggelse og valg af mere miljøvenlige produkter. Denne støttes op af en række konkrete målsætninger, der bidrager til recirkulering af affald og ansvarligt ressourceforbrug.

Der henvises til E1-2 på side 100, hvor Jeudans miljøpolitik fremgår.

PROGRAMINDSATSER (E5-2)

1) ANSVARLIG RENOVERING OG INDRETNING

I 2025 har Jeudan videreført en række projekter med fokus på ansvarligt byggeri og indretning – som led i ambitionen om at være et mere ansvarligt Jeudan.

Valg af byggematerialer: Jeudan har haft stort fokus på at vælge byggematerialer med lav miljøpåvirkning i forbindelse med projektering og beregning af byggesager. Materialevalget afhænger af den enkelte ejendoms tilstand, anvendelse og bevaringsværdi, men trods disse forskelligheder er der opnået betydelige fremskridt med at integrere mere ansvarlige materialer i renoveringsprojekter i 2025.

Et konkret eksempel er en omfattende renovering af en femetagers ejendom på Østerbrogade 125, som omdannes til kontorfællesskab. Her er byggematerialer til konstruktionerne udvalgt på baggrund af livscyklusanalyser og omfatter bl.a. bygnings-

dele som lette skille vægge, gulve, lofter, skørter, forsatser, efterisolering, glasskille vægge og vådrumsskille vægge.

I projektet er der valgt en ansvarlig renovering frem for en konventionel, hvilket har medført en markant reduktion i indlejret CO₂ – altså den udledning, der er forbundet med byggematerialers livscyklus. Sammenligningen mellem de to renoverings-scenarier viser **en årlig reduktion på 82 %**, alene baseret på de nævnte bygningsdele. Projektet fungerer som et forbillede for, hvordan Jeudan fremadrettet kan reducere indlejret CO₂ ved renovering.

Særligt lette skille vægge udgør et stort potentiale, da de er blandt de mest anvendte bygningsdele i Jeudans renoveringer. Derfor arbejder Jeudan målrettet på at prioritere ansvarlige løsninger fremfor konventionelle, hvor det er muligt.

Eksempler på ansvarlige materialevalg:

- Fibergips i stedet for traditionel gips
- Træskelet frem for stålskelet
- Hampisolering i stedet for mineraluld
- Lerpuds i stedet for almindelig spartelmasse
- Upcycled glasskille vægge frem for nyproducerede
- Hempcrete i stedet for porebeton
- Lermaling i stedet for konventionel.

Jeudan tilstræber at anvende hurtigt fornybare materialer som græs, søuld og hamp – ressourcer, der regenereres på årlig basis og aktivt optager CO₂ under væksten. Træ betragtes også som en fornybar ressource, men har en væsentligt længere regenereringstid, og det tager markant længere tid før CO₂-optaget matcher niveauet før fældning.

Overgangen fra konventionelle til biogene og hurtigt fornybare materialer har medført en stejl læringskurve for Jeudans håndværkere. Nogle materialer er nemmere at arbejde med end andre, og Jeudan lærer løbende af erfaringerne fra hvert projekt. De materialer, der viser sig at være særligt anvendelige og lette at håndtere, prioriteres i stigende grad i kommende projekter.

Ansvarlig indretning: I 2025 afsluttede Jeudan projektet Ansvarlig indretning, som havde til formål at udvikle værktøjer, der understøtter mere bæredygtige indretningsløsninger. Projektet har givet værdifuld indsigt i de indlejede drivhusgasemissioner fra både løst og fast inventar, men har også tydeliggjort, at branchen fortsat mangler tilstrækkeligt udviklede livscyklusanalyser og PEF'er (Product Environmental Footprint) for møbler.

På trods af manglende CO₂-data har Jeudan styrket indsatsen for at tilbyde indretningsløsninger med genbrugte møbler og inventar. Designprocessen er vendt på hovedet: Lejemålets samlede udtryk og stil formes nu omkring de centrale, genbrugte elementer. Jeudan lægger stor vægt på, at indretningen har et højt æstetisk niveau og harmonerer med ejendommens arkitektur og atmosfære. Genbrugte møbler med patina foretrakkes ofte, da de bidrager til en autentisk og karakteristisk indretning.

Jeudans kunder præsenteres altid for flere indretningsløsninger, hvor muligheden for genbrug aktivt italesættes. Dog er markedet stadig indrettet sådan, at genbrugsløsninger, især til faste arbejdspladser, ofte er dyrere end nye.

Jeudan arbejder tæt sammen med leverandører, der udvikler digitale platforme for genbrugte møbler og inventar. Derudover afsøges markedet løbende for samarbejder med aktører, der tilbyder upcyclede og genbrugte løsninger.

Et aktuelt eksempel er designfasen af kontorfællesskabet på Østerbrogade 125, hvor ambitionen er, at næsten alle møbler og alt inventar skal være genbrug. Jeudan forsætter samarbejdet med leverandørerne omkring genbrugte materialer i 2026.

Affaldsdata ved renovering: I 2025 afsluttede Jeudan projektet Affaldsdata ved renovering, som havde til formål at udvikle en fælles datamodel, der gør det lettere for bygherrer at forstå og dokumentere, hvordan materialer fra renoveringsprojekter håndteres.

Ved renovering udliciteres nedrivningsopgaven altid til underentreprenører og affaldstransportører. Affaldet transporteres til modtageanlæg, der er specialiserede i sortering og afsætning af affaldsfraktioner til genanvendelse i industrien. Fraktioner, der ikke kan genanvendes, sendes til energiodnyttelse på affaldsforbrændingsanlæg, hvor energien omsættes til fjernvarme.

Datamodellen har givet Jeudan større gennemsigtighed og sporbarhed i håndteringen af byggeaffald og tydeliggjort, hvilke krav der bør stilles til underentreprenører. Jeudan arbejder målrettet på at stille mere konkrete krav til samarbejdspartnere i værdikæden, så affaldet håndteres ansvarligt og med høj grad af genanvendelse. Udviklingen af Jeudans affaldsindsats fortsætter i 2026.

2) RECIRKULERING AF MATERIALER

I 2025 har Jeudan både videreført og igangsat nye initiativer, der sikrer, at flere materialer forbliver i det cirkulære kredsløb.

Donation af overskudsmaterialer: Jeudan har fortsat samarbejdet med projektet Paint it Forward, hvor overskudsmaling doneres til sociale formål. Siden samarbejdet begyndte i december 2024, er der **doneret knap 1.000 liter maling til genbrug** – og dermed givet nyt liv til materialer, der ellers ville være gået til spilde.

Salg til genbrug: Jeudan har i 2025 udvidet samarbejdet med en auktionsvirksomhed, som sælger genbrugsmaterialer fra ejendomme. På den måde får materialerne nyt liv i andre projekter hos entreprenører og privatpersoner, som ser en værdi i genbrug. I 2025 har Jeudan **solgt over 28 ton materialer til genbrug**.

Både donation og salg af materialer fortsætter i 2026, som en del af Jeudans indsats for at fremme cirkulær økonomi og reducere ressourcespild.

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.

MÅL FOR CIRKULÆR ØKONOMI (E5-3)

Målsætninger frem mod 2025

Som led i Jeudans strategi blev der i 2020 fastsat følgende cirkularitetsrelaterede mål, gældende frem til udgangen af 2025:

- 25 % af alle byggematerialer fra nedrivning skal genbruges, enten af Jeudan selv eller af andre.
- 65 % af alt byggeaffald fra nedrivning skal genanvendes, enten af Jeudan selv eller af andre.

Målene er fastsat for at understøtte Jeudans miljøpolitik om at fremme cirkulær økonomi og reducere negative miljøpåvirkninger gennem minimering af brugen af primære råmaterialer og øget recirkulering. De er udarbejdet på baggrund af kravene i Affaldsbekendtgørelsen og tager udgangspunkt i affaldshierarkiet, hvor fokus er på at fremme genbrug og genanvendelse af materialer. Dette understøtter det politiske mål om en klimaneutral affaldssektor i 2030, som Jeudan bidrager til gennem ovenstående målsætninger.

Målene omfatter både indkøb af produkter og materialer samt håndtering og sortering af byggeaffald. De er relative (procentbaserede), da mængden af affald varierer afhængigt af projekternes størrelse og periode. For at opnå målene er det nødvendigt at øge kildesorteringen, især for byggeprojekter med affaldsmængder under 1 ton, hvor lovgivningen ikke stiller samme krav.

Ved fastsættelsen af målene blev der inddraget input fra medarbejdere, kundeundersøgelser og analyser af relevante trends hos interesseorganisationer. På lovgivningsområdet har Jeudan forholdt sig til EU-taksonomien, EU's handlingsplan for cirkulær økonomi, Klimaloven, Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren samt Affaldsbekendtgørelsen.

Størstedelen af Jeudans byggeaffald sorteres hos affaldsmottagerne, mens den del, der kan sorteres på byggepladsen, håndteres af underentreprenører. Resten sorteres og behandles af specialiserede anlæg, hvilket betyder, at fremdriften på målene i høj grad afhænger af nedstrømsaktiviteter og teknologier. Jeudan baserer derfor sine affaldsdata på oplysninger fra modtageanlæggene. Udviklingen i modtageanlæggenes kundeplatforme har givet Jeudan bedre adgang til data og øget sporbarehed i affaldsstrømmene. Dette har givet indsigt i, hvordan de forskellige affaldsfraktioner behandles i affaldshierarkiet.

Resultat af 2025-mål

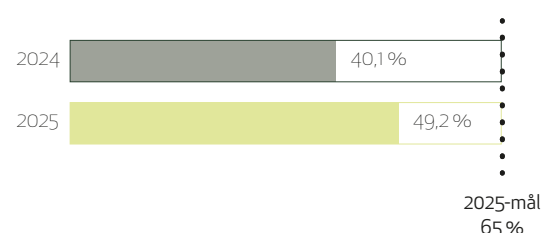
Nedenstående viser Jeudans andel af genbrug og genanvendelse af byggeaffald i 2025. Andelen af genanvendelse dækker både materialenyttiggørelse og genanvendelse, idet materia-

lerne får nyt liv i form af andre produkter og materialer i anlægs- og byggeprojekter.

Genbrug af byggematerialer



Genanvendelse af byggeaffald



Jeudan har måttet konstatere, at de fastsatte 2025-mål for genbrug og genanvendelse var for ambitiøse. Jeudan er relativt langt fra at nå målene, hvilket skyldes en række interne og eksterne faktorer:

- **Afhængighed af udsorteringsgrad:** Genanvendelsen af byggematerialer afhænger i høj grad af, hvor effektivt affaldet kan udsorteres. På grund af pladsmangel på byggepladserne sker den fraktionsopdelte sortering ofte først på modtageanlæggene, hvilket resulterer i en lavere grad af genanvendelse, da kildesortering er mere effektiv til at sikre rene fraktioner.
- **Markedsudvikling:** Da målene blev fastsat i 2020, var forventningen, at markedet for afsætning af genbrugte og genanvendte byggematerialer ville udvikle sig hurtigere, end det reelt er sket. Særligt har der manglet større aktører, der kan fungere som afsætningskanal for materialerne.
- **Nye krav og branchestandarder:** Siden 2020 er der indført højere krav til anvendelsen af genbrugte og genanvendte materialer, herunder krav om materialepas for at sikre kvaliteten. Branchen har endnu ikke etableret en fælles standard for digitale materialepas, hvilket har begrænset mulighederne for afsætning.
- **Afsætning i praksis:** Jeudan har haft succes med at afsætte genbrugte materialer i enkelte sager, hvor virksomheder og privatpersoner har set en værdi i materialerne. Dette er positivt, men har været i mindre skala end forventet.

Jeudan arbejder fortsat for at fremme genbrug og genanvendelse og følger udviklingen i branchen tæt, herunder arbejdet med at etablere en branchestandard for materialepas, som forventes at øge tilliden til genbrugsmaterialer.

INDKØB AF PRODUKTER OG MATERIALER (E5-4)

Jeudans indkøb af produkter og materialer sker 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. Indkøbet 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.

Samlet vægt af indkøbte produkter og materialer



ANVENDT METODE

Skøn:

Jeudan indkøber materialer hos mange forskellige leverandører. For at afgrænse dataindsamlingen for indkøb af produkter og materialer, er rapporteringen baseret på de 23 største leverandører, som tilsammen udgør 91 % af JPS' samlede indkøb af materialer og produkter pr. 30. november 2025. Fem af disse 23 leverandører har ikke kunnet levere de efterspurgte data i form af vægtangivelser på deres produkter til brug for rapporteringen. Derfor indgår 14 leverandører, der tilsammen udgør 70 % 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 14 største leverandører for JPS.

Estimer:

For at have tilstrækkelig mulighed for at indsamle og behandle data er den eksakte dataindsamling fra de 14 udvalgte leverandører afgrænset til perioden 1. januar 2025 til 30. november 2025. Den resterende måned i rapporteringsperioden er ekstrapoleret, så den samlede periode udgør 12 måneder. Der er ligeledes ekstrapoleret mængder fra 70 % op til 100 %.

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 i ESRS E5 ikke rapporteres i 2025. Jeudan har i regnskabsåret 2025 fortsat været i løbende dialog med sine største leverandører, ifm. at Jeudan skal rapportere på differentieringen 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 alle leverandørerne at lave denne differentiering af indkøbte produkter endnu, men dialogen fortsætter i 2026, og Jeudan vil bestræbe sig på at kunne indhente de nødvendige oplysninger fra værdikæden hurtigst muligt.

Der er usikkerhed forbundet med rapporteringen, idét der kun er indhentet data fra 14 leverandører og ikke alle årets anvendte leverandører. Det antages, at de leverandører, der sender flest fakturaer til JPS også leverer flest produkter og materialer målt i ton. Det er også en begrænsning, at JPS kun indhenter eksakt data for de første 11 måneder af året og ekstrapolerer den sidste måned. Her antages det, at disse 14 største leverandører, også vil være de største leverandører i årets sidste måned. 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 14 leverandørers data på JPS' indkøb af produkter og materialer er angivet i ton. De fleste har tilsendt Excel-udtræk fra deres systemer, der viser alle produkterne samt deres vægtangivelser. Andre har onlineplatforme, 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.

GENANVENDELSE OG AFFALDSSTRØMME (E5-5)

Jeudans affaldsstrømme stammer primært fra renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter og består hovedsageligt af byggeaffald og materialer som træ, glas, metal, plast, beton, tegl, sanitet, isolering og gips. Affaldet håndteres via nedrivnings-entrepriser og afleveres til modtageanlæg, som også modtager affald fra andre virksomheder og kommuner. Når affaldet er afleveret, blandes det med øvrige fraktioner, og den videre behandling og genanvendelsesgrad afhænger derfor både af modtageanlæggets teknologi og sammensætningen af det samlede affald.

Udover byggeaffald omfatter Jeudans affaldsstrømme også husholdningsaffald fra Jeudans domicil- og logistikejendom, som ligeledes indgår i opgørelsen.

Jeudan afsætter ikke affald direkte til producenter af nye materialer, men arbejder tæt sammen med nedrivningsentreprenører og modtageanlæg for at sikre korrekt sortering og dokumentation.

For at fremme cirkulær ressourceanvendelse har Jeudan etableret et lager i Dronningens Tværgade, hvor overskudsmaterialer fra projekter opbevares med henblik på genbrug i fremtidige byggesager. Dette initiativ bidrager til at reducere affaldsmængder og øge materialenyttiggørelsen.

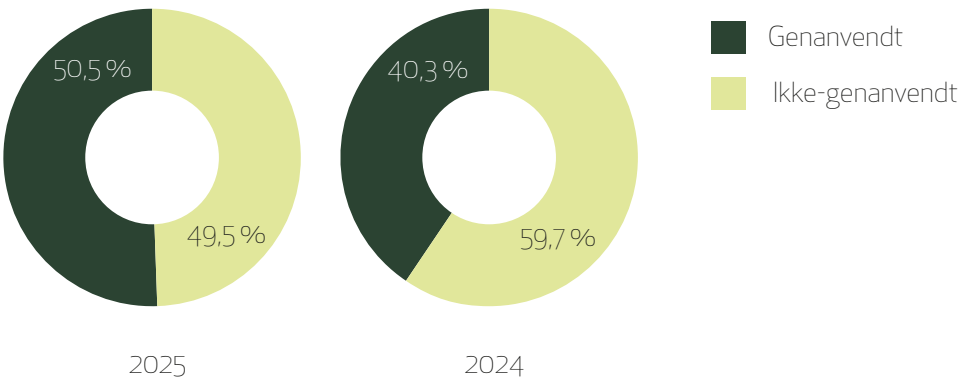
2025	GENANVENDT AFFALD			IKKE-GENANVENDT AFFALD			I alt (ton)
	Genbrug	Genanvendelse	Anden materiale-nyttiggørelse	Forbrænding	Deponi	Anden bortskaffelse	
Farligt affald (ton)	0	0	0	0,9	17,4	0	18,3
Ikke-farligt affald (ton)	30,5	274,5	399,0	670,7	0	0	1.374,7
I alt (ton)	704,0			689,0			1.393,0

Samlet mængde radioaktivt affald udgør 0 %.

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	0	1.592,0
I alt (ton)	654,6			970,2			1.624,8

Samlet mængde radioaktivt affald udgør 0 %.

Fordeling mellem genanvendt og ikke-genanvendt affald



ANVENDT METODE

Estimer:

Affaldsdata er indsamlet for de 11 første måneder af regnskabsåret. Den sidste måned er ekstrapoleret ud fra en antagelse om, at affaldsmængden er på niveau med de øvrige måneder.

Datagrundlag:

Data indsamles via digitale platforme og fakturaer fra samarbejdspartnere og modtageanlæg, hvor Jeudan er tilknyttet de relevante sager. Alle oplysninger om affaldsbehandling stammer fra modtageranlæggene og er indsamlet af Jeudan.

ET STÆRKERE JEUDAN (SOCIAL)

ESRS S1 EGEN ARBEJDSSTYRKE

I 2025 har Jeudan beskæftiget 710 medarbejdere med vidt forskellige fagområder og baggrunde. Her er bl.a. arkitekter, elektrikere, projektledere, tømrere, receptionister, VVS'ere, viceværter, murere, finans- og analysefolk, malere og marketing. En sammensat flok mennesker, som alle rummer en særlig grad af ordentlighed, der gør, at de trives i Jeudan. Og hvor langt de fleste vælger at være hos Jeudan længe.

Diversitet og mangfoldighed blandt medarbejderne er et vigtigt mål for Jeudan. Ikke bare fordi, det ser flot ud i en rapport som denne, men fordi mangfoldighed bidrager positivt til et godt arbejdsmiljø. 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 mangfoldigheden til nytænkning, forretningsudvikling og sammenhold.

Det faglige niveau er højt, specialisterne er mange, og Jeudan tilbyder gerne faglige løft og efteruddannelse, men samtidig er det et vigtigt anker i Jeudan, at personlighed og samarbejdsevner altid vejer tungere end længden på nogens uddannelse. Værdier som ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed, sammen med det overordnede løfte "Ordentlighed forpligter", er væsentlige pejlemærker for alle medarbejdere i Jeudan.

Jeudan vil være "Bedst til medarbejdere". Derfor fokuseres der på at skabe et inspirerende arbejdsmiljø, der er både trygt, sikkert og udviklende. Kun medarbejdere, der trives, kan levere det høje niveau, som Jeudan gerne vil give sine kunder – og kun medarbejdere, der trives, kan forventes at blive i virksomheden længe.

Jeudan har vurderet følgende påvirkninger, risici og muligheder som væsentlige:

ESRS og emne	Type	Beskrivelse
S1: Sundhed og sikkerhed	↓ ^F	Medarbejdernes sikkerhed og arbejdsmiljø er afgørende i byggebranchen og prioriteres højt af Jeudans ledelse, da der kan opstå farlige situationer for medarbejdere i forbindelse med vedligeholdelse og renovering af Jeudans ejendomme.
S1: Sundhed og sikkerhed	⚠	Jeudan skal fortsat sikre gode arbejdsvilkår, så arbejdsulykker undgås, og medarbejderne føler sig trygge i forbindelse med deres arbejde. Det er også vigtigt, at medarbejderne bliver hos Jeudan længst muligt, så værdifulde kompetencer og erfaringer bevares.
S1: Uddannelse og kompetenceudvikling	↑ ^F	Jeudan har en ambitiøs kultur med fokus på kompetenceudvikling, hvilket ses i Jeudan Akademiet med Talent-, Leder- og Serviceprogrammer. Akademiet understøtter det strategiske arbejde og skaber en attraktiv arbejdsplads, der tiltrækker og fastholder kompetente medarbejdere. Derudover tilbyder Jeudan alle medarbejdere mindst én årlig feedback-samtale, hvilket er unikt i byggebranchen.
S1: Ligestilling mellem kønnene og lige løn for arbejde af samme værdi	☆	Strategien 'Bedst til medarbejdere' sikrer, at Jeudan er en attraktiv arbejdsplads for dygtige medarbejdere med de rette kompetencer til bl.a. renoveringsopgaver. Dermed har Jeudan mulighed for at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere af alle køn, som er afgørende for fremtidig vækst.

↓^F Faktisk negativ påvirkning ↑^F Faktisk positiv påvirkning ⚠ Risiko ☆ Mulighed ↓^P Potentiel negativ påvirkning ↑^P Potentiel positiv påvirkning

POLITIKKER FOR MEDARBEJDERE (S1-1)

Jeudans politikker er udarbejdet med respekt for menneske- og arbejdstagerrettigheder, og altid med ambitionen om at være i overensstemmelse med de Ti principper i UN Global Compact, selvom Jeudan ikke er tilsluttet disse. Principperne dækker over aspekter af menneske- og arbejdstagerrettigheder, klima og miljø samt antikorruption og 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.

For besvarelse af paragraf 20 b i ESRS S1 henvises til SBM-2 under afsnittet 'Interessenter' på side 81 og til S1-2 under afsnittet 'Dialog og samarbejde med medarbejderrepræsentanter' på side 129, som beskriver Jeudans tilgang til dialog med medarbejdere.

Jeudan har ikke vurderet behov for at udarbejde en særskilt due diligence-politik, men har etableret en due diligence-proces bestående af seks trin, som der kan læses mere om under afsnittet 'VURDERING AF 3) OVERHOLDELSE AF MINIMUMSGARANTIER' under EU-taksonomien på side 94.

For besvarelse af paragraf 21 i ESRS S1, se afsnittet 'Trin 1 – Forpligtelse og politikker' på side 95, som beskriver hvordan Jeudans politikker er i overensstemmelse med internationalt anerkendte instrumenter, herunder FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder.

For besvarelse af paragraf 20 c i ESRS S1, se afsnittet 'Trin 3 – Håndtering af negative påvirkninger' på side 95, hvor der kan læses om Jeudans tiltag for at afhjælpe påvirkninger på menneskerettigheder.

☆	Væsentlig mulighed: Attraktiv arbejds- plads for alle uanset køn	Mangfoldighedspolitik	
		Centralt indhold og mål	Mangfoldighedspolitikens formål er at sikre mangfoldighed, fremme ligestilling og inklusion samt forebygge diskrimination på tværs af køn, religion, etnisk oprindelse, alder samt unge under uddannelse Politikken understøtter forebyggelse af forskelsbehandling, men indeholder ikke specifikke procedurer
		Overvågningsproces	Årligt
		Anvendelsesområde	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

↓ F ⚠	Væsentlig negativ påvirkning og risiko: Medarbejdernes sikkerhed og arbejds miljø	Arbejds miljø politik	
		Centralt indhold og mål	Arbejds miljø politikens formål er at sikre et sundt og sikkert fysisk og psykisk arbejdsmiljø med fokus på trivsel, sundhed og sikkerhed, herunder forebyggelse af arbejdsulykker
		Overvågningsproces	Årligt
		Anvendelsesområde	Alle medarbejdere
		Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom
		Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
		Tilgængelighed for interessenter	Politikken er offentligt tilgængelig på Jeudans hjemmeside

☆ ↑ F	Væsentlig mulighed: Attraktiv arbejds- plads for alle uanset køn Væsentlig positiv påvirkning: Jeudan Akademiet	Personale hånd bog	
		Centralt indhold og mål	Adfærdspolitik Adfærdspolitikens formål er at sikre gensidig respekt og lige-værd, og indeholder både en definition af krænkende adfærd og procedurer for håndtering af u hensigtsmæssige situationer Barsels politik Barsels politikens formål er at sikre klare retningslinjer og lige muligheder ved fravær i forbindelse med graviditet, fødsel, forældreorlov og adoption Livsfase politik Livsfase politikens formål er at understøtte en åben dialog mellem leder og medarbejder om livsfasebestemte behov og muligheder, herunder fleksible arbejds vilkår og særlige senior-ordninger Uddannelse og kompetence udvikling Politikens formål er at sikre gode udviklings muligheder for alle Jeudans medarbejdere og beskriver rammer og muligheder for medarbejderne
		Overvågningsproces	Løbende og minimum årligt
		Anvendelsesområde	Alle medarbejdere
		Ledelsesniveau ansvarlig for gennemførelse	ExCom
		Tredjepartsstandarder	Ikke relevant
		Tilgængelighed for interessenter	Personale håndbogen er online tilgængelig for alle medarbejdere

MEDARBEJDERSAMMEN- SÆTNING (S1-6, S1-9)

Jeudan rapporterer medarbejderdata samlet for hele Koncernen og i en underopdeling i funktionærer og timelønnede.

Timelønnede består af medarbejdere indenfor service- og håndværksfagene, mens funktionærer dækker kontoransatte. Opdelingen afspejler at tilgang, påvirkninger og risici på visse områder varierer mellem de to grupper. Alle medarbejdere er ansat i Danmark. Jeudan har ikke identificeret behov for yderligere indikatorer til at måle og evaluere væsentlige påvirkninger, risici og muligheder for egne medarbejdere.

MEDARBEJDERE, OPDELT EFTER KØN

	2025					2024				
Ansatte (antal)	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke rapporteret	I alt	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke rapporteret	I alt
Funktionærer	165	165	N/A	0	330	160	146	N/A	0	306
Timelønnede	49	331	N/A	0	380	38	359	N/A	0	397
Ansatte i alt	214	496	N/A	0	710	198	505	N/A	0	703

MEDARBEJDERE, OPDELT EFTER LAND

Ansatte (antal)	2025	2024
Danmark	710	703

MEDARBEJDERE, OPDELT EFTER KONTRAKTTYPE OG KØN

	2025					2024				
Ansatte (antal)	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte	184	449	N/A	0	633	170	451	N/A	0	621
Midlertidigt ansatte	30	47	N/A	0	77	28	54	N/A	0	82
Ansatte i alt	214	496	N/A	0	710	198	505	N/A	0	703
Ansatte med ikke-garanterede timer *	6	7	N/A	0	13	1	3	N/A	0	4

FUNKTIONÆRER	2025					2024				
Ansatte (antal)	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte	145	149	N/A	0	294	139	131	N/A	0	270
Midlertidigt ansatte	20	16	N/A	0	36	21	15	N/A	0	36
Ansatte i alt	165	165	N/A	0	330	160	146	N/A	0	306
Ansatte med ikke-garanterede timer *	0	0	N/A	0	0	0	0	N/A	0	0

TIMELØNNEDE	2025					2024				
Ansatte (antal)	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt	Kvinder	Mænd	Andet	Ikke oplyst	I alt
Fastansatte	39	300	N/A	0	339	31	320	N/A	0	351
Midlertidigt ansatte	10	31	N/A	0	41	7	39	N/A	0	46
Ansatte i alt	49	331	N/A	0	380	38	359	N/A	0	397
Ansatte med ikke-garanterede timer *	6	7	N/A	0	13	1	3	N/A	0	4

* Ansatte med ikke-garanterede timer kan både være fastansatte og midlertidigt ansatte. De indgår derfor allerede i totalen 'Ansatte i alt'.

Bagom tallene – kontekstuelle oplysninger

For at få en forståelse for niveauet for personaleomsætningen sammenligner Jeudan med statistik fra Dansk Arbejdsgiverforening (DA) fra 2024, da det er de senest opgjorte tal. På DA-området lå personaleomsætningen på tværs af alle brancher på 28,8 % for alle, 20,7 % for funktionæransatte og 34,5 % for arbejdere ('Arbejdere' er DA's betegnelse for gruppen svarende til Jeudans timelønnede medarbejdere). Trods en stigning i personaleomsætningen blandt Jeudans timelønnede, ligger perso-

PERSONALEOMSÆTNING I %

	2025	2024
Funktionærer	16,4	21,9
Timelønnede	27,4	17,9
Alle ansatte	22,3	19,6

Mangfoldighedsparametre

For Jeudan er mangfoldighed blandt medarbejderne en styrke. Grundholdningen er, at samarbejde og fælles løsninger gør alle stærkere – uanset alder, køn, faggruppe, ansættelsesform og personlige forhold. Alle har noget at bidrage med, de unge lærer

LEDERE I CHEFGRUPPE *, OPDELT EFTER KØN

	2025		2024	
Køn	Antal	i %	Antal	i %
Kvinder	12	48,0	11	44,0
Mænd	13	52,0	14	56,0

*Topledelsesniveau defineres som chefgruppen, eksklusive ExCom. Alle ledere er funktionæransatte.

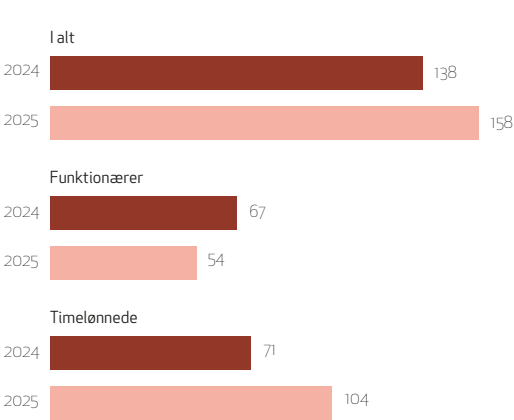
MEDARBEJDERE, OPDELT EFTER ALDERSGRUPPE

FUNKTIONÆRER	2025		2024	
Aldersgruppe	Antal	i %	Antal	i %
Under 30 år	66	20,0	67	21,9
30-50 år	185	56,1	163	53,3
Over 50 år	79	23,9	76	24,8

TIMELØNNEDE	2025		2024	
Aldersgruppe	Antal	i %	Antal	i %
Under 30 år	79	20,8	88	22,2
30-50 år	210	55,3	218	54,9
Over 50 år	91	23,9	91	22,9

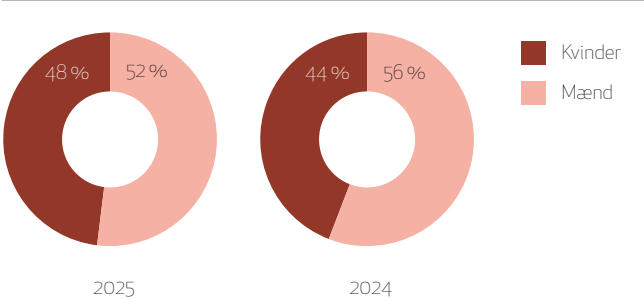
naleomsætningen fortsat lavere end DA-området i 2024, hvilket indikerer, at Jeudan er lykkedes med at fastholde sine medarbejdere.

Alle medarbejdere, antal fratrådte

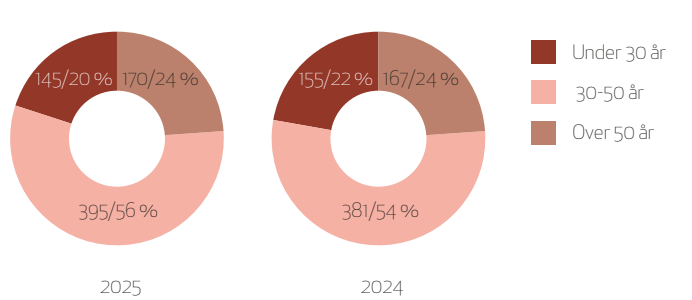


af de ældre, de ældre lærer af de unge, og på tværs af alle medarbejdere bidrager mangfoldigheden til nytænkning og forretningsudvikling.

Antal ledere i chefgruppen, opdelt efter køn



Alle medarbejdere, opdelt efter aldersgruppe



ANVENDT METODE

Datagrundlag:

I Danmark er det ikke muligt at lade sig registrere som havende et tredje, neutralt køn, og "Andet" fremgår derfor med "N/A" 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.

Data indhentes fra HR-systemet, hvor al data relateret til Jeudans medarbejdere i egen arbejdsstyrke registreres af HR, herunder fødselsdato, køn, ledelsesniveau samt en evt. fratrædelsesdato. 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. I data indgår alle medarbejdere, inklusive ansatte, der er fraværende som følge af fritstilling, sygdom eller orlov. Studentermedhjælpere indgår i beregningerne, men praktikanter gør ikke. I rapporteringen afrundes til hele antal medarbejdere. I de øvrige beregninger, hvori antal medarbejdere indgår, tages der udgangspunkt i det rapporterede tal.

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 studenter-

medhjælpere, 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:

Antallet af medarbejdere beregnes som et gennemsnit i hele rapporteringsperioden ud fra antal medarbejdere fordelt på køn, alder og ledelsesniveau den første og sidste dag i perioden.

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.

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.

Der henvises til Note 5. Personaleomkostninger, på side 157 i koncernregnskabet for gennemsnitligt antal beskæftigede.

Beregning:

Antal ansatte fordelt på køn = (Antal ansatte af det enkelte køn 1. januar + Antal ansatte af det enkelte køn 31. december) / 2.

Antal ansatte fordelt på køn og ansættelsestype = (Antal ansatte af det specificerede parameter (køn og ansættelsestype) 1. januar + Antal ansatte af det specificerede parameter (køn og ansættelsestype) 31. december) / 2.

Personaleomsætning i procent = Antal fratrådte i perioden / Gennemsnitlig antal ansatte i perioden x 100.

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.

ANSÆTTELSESVILKÅR OG LØNNIVEAU (S1-8, S1-10, S1-16)

Overenskomstdækning

Jeudan har både medarbejdere ansat under kollektiv overenskomst (timelønnede og funktionærer) samt funktionæransatte, som ikke er omfattet af en overenskomst, men hvor arbejds- og ansættelsesvilkår fastlægges på grundlag af funktionærloven.

	KOLLEKTIV OVERENSKOMSTDÆKNING		ARBEJDSMARKEDSDIALOG, REPRÆSENTATION PÅ ARBEJDSPLADSEN	
	2025	2024	2025	2024
0-19 %				
20-39 %				
40-59 %	Danmark	Danmark		
60-79 %				
80-100 %			Danmark	Danmark

Fastsættelse af løn

Alle medarbejdere i Jeudan modtager en tilstrækkelig løn i overensstemmelse med de gældende overenskomster og benchmarks.

Lønnen for funktionæransatte fastsættes ud fra den givne stilling samt medarbejderens kompetencer og performance. Den enkelte stilling vurderes ud fra fire centrale faktorer: stillingens indvirkning på organisationen, krav til kommunikationsevner, niveauet af innovation samt det nødvendige kompetence- og vidensniveau. For de enkelte funktionærgrupper, der er omfattet af overenskomst, indgår overenskomstens bestemmelser ligeledes som et element i lønfastsættelsen. Derudover bruger Jeudan nationale og internationale lønstatistikker, via en ekstern part, til benchmarking. Jeudan foretager lønrevision én gang årligt med individuelle lønsamtaler, hvor der tages stilling til en eventuel regulering af lønnen for at sikre, at den er konkurrencedygtig.

Timelønnede (primært håndværkere) samt funktionærlignende ansatte (ansatte inden for servicefag) aflønnes i henhold til den relevante overenskomst, der fastsætter lønrammen på området. Herudover ydes, for størstedelen af overenskomstrådene, et tillæg til timelønnen, som rækker ud over minimumslønnen. Én gang årligt foretages ligeledes en lønrevision, hvor lønniveauet vurderes og eventuelt reguleres.

Lønpolitik

I 2025 har Jeudan arbejdet med videreudvikling af lønstruktur og -politik med fokus på transparens og objektivitet i løndannelsen. Dette arbejde understøtter forberedelsen til EU's kommende løngennemsigtighedsdirektiv, der træder i kraft i 2026, og som stiller krav om øget løntransparens og dokumentation af ligeløn.

Jeudan vil være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads. Lønpolitikken er en integreret del af indsatsen og understøtter lige muligheder og objektivitet i fastsættelsen af løn. Den konkrete lønpolitik er under udarbejdelse og forventes offentliggjort – og i brug – i 2026.

LØNFORSKELLE

Lønforskel mellem højest lønnede og medianen (ratio)	2025	2024
Alle medarbejdere	21,90	22,85

Lønforskel mellem køn * (i %)	2025	2024
Alle medarbejdere	3,73	3,74

*Er procentsatsen højere end 0 betyder det, at lønnen blandt mænd ligger højere end blandt kvinder.

Bagom tallene – kontekstuelle oplysninger

Lønningerne for Jeudans direktion, som består af to mænd, har en væsentlig indflydelse på den gennemsnitlige bruttotimeløn

blandt mandlige ansatte. Når direktionen udelades fra beregningen, falder lønforskellen mellem kønnene til 0,09 % (2024: 0,43 %). Der henvises i øvrigt til Jeudans vederlagsrapport for 2025.

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

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 funktionærer repræsenteret i SU, mens repræsentationen for timelønnede afhænger af hvilken afdeling/hvilket overenskomstmråde, de er ansat i.

Til udregning af lønforskel indhentes data fra lønsystemet, 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. Derudover er ansatte, der har arbejdet meget få timer, og dermed er under ATP-satsen, fjernet fra opgørelsen, da deres bruttoløn ikke er retvisende, når ATP-timerne er 0. I bruttolønnen indgår alle løndele, herunder tillæg, provision, værdi af goder, godtgørelser, feriepenge og pension.

Beregningsmetode:

Procentdelen af ansatte, der er omfattet af kollektive overenskomster samt repræsenteret af arbejdstagerrepræsentanter, beregnes ud fra gennemsnits antal ansatte i rapporteringsperioden efter samme metode som beskrevet i S1-6 under afsnittet 'Anvendt metode' på side 123.

Vederlagsratio 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 i Jeudan.

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 i en opdeling af funktionærer og timelønnede. For at beregne bruttolønnen 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.

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 = $\frac{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden, der er omfattet af arbejdstagerrepræsentanter i SU}}{\text{Gennemsnitlig antal ansatte i perioden}} \times 100$.

Bruttotimeløn = $\frac{\text{Bruttoløn}}{\text{ATP-timer}}$.

Vederlagsratio = $\frac{\text{Årlig samlet aflønning for virksomhedens højest lønnede person}}{\text{Median for medarbejdernes årlige samlede aflønning (ekskl. den højest lønnede person)}}$.

Kønsbestemt lønforskel = $\left(\frac{\text{Gennemsnitligt bruttolønsløsniveau for mandlige ansatte} - \text{gennemsnitligt bruttolønsløsniveau for kvindelige ansatte}}{\text{Gennemsnitligt bruttolønsløsniveau for mandlige ansatte}} \right) \times 100$.

PROGRAMINDSATSER OG SOCIALE MÅL (S1-4, S1-5)

VÆSENTLIG MULIGHED: ATTRAKTIV ARBEJDSPLADS FOR ALLE UANSET KØN

Jeudan arbejder målrettet på at være en attraktiv arbejdsplads for alle medarbejdere uanset køn – også i de fagområder, hvor der traditionelt har været flest mænd. Der ses et stort potentiale i at udnytte hele talentmassen, og der er derfor fokus på at skabe lige muligheder, lige behandling og gode rammer for alle medarbejdere. Særligt inden for håndværksfagene forventes der i de kommende år mangel på faglærte.

For at imødekomme denne udfordring, og samtidig styrke tilgangen af kvalificeret arbejdskraft, har Jeudan bl.a. iværksat en række initiativer, der skal gøre håndværksbranchen, og Jeudan som arbejdsplads, mere attraktiv for kvinder.

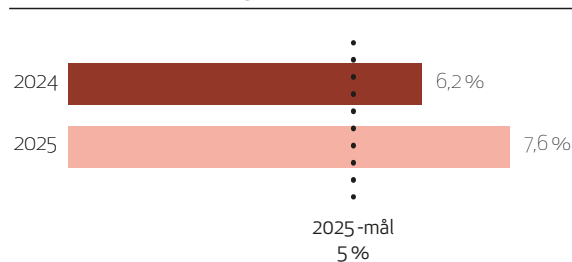
Mål for flere kvinder i håndværksfagene:

1 %-point bedre end branchen

For at understøtte ambitionen om en mere balanceret kønsfordeling blandt håndværkere blev der i 2020 fastsat et konkret mål: Jeudan skal ligge ét procentpoint over branchen, når det gælder andelen af kvinder i håndværksfagene. Målet tager afsæt i de værdier, der også afspejles i Jeudans mangfoldighedspolitik, herunder fokuset på at skabe lige muligheder for alle, uanset køn.

Jeudan nåede i 2025 op på **7,6 % kvinder i håndværksfagene**, og er dermed nået længere end det oprindeligt fastsatte mål, svarende til 5 %. Resultatet vidner om, at målrettede indsatser gør en forskel.

Antal kvinder i håndværksfagene



Kønsfordelingen blandt Jeudans håndværkere udregnes ud fra et gennemsnit over hele rapporteringsperioden, opdelt i mænd og kvinder i Jeudans håndværksfag, inklusive lærlinge. Målet omfatter Jeudans egne medarbejdere og aktiviteter og gælder frem til og med 2025. Udviklingen er blevet evalueret årligt, både i forhold til året før og via benchmarking mod branchen. Da der ikke findes mange isolerede opgørelser, anvendes en undersøgelse fra Dansk Industri og Danmarks Statistik fra 2021 som reference. Her angives en brancheværdi på 4 %, som angiver andelen af kvinder på de største håndværksuddannelser inden for bygge og anlæg.

Målet er fastlagt af ExCom med afsæt i interne forhold, brancheindsigt og samfundstendenser. Medarbejdere og medarbejderrepræsentanter har ikke direkte været involveret i selve målsætningen, men indgår naturligt i de indsatser, der understøtter den.

De flotte resultater for kvinder i håndværksfagene skyldes bl.a. disse tiltag:

- **Initiativet "Den gode tone"**, som skal styrke samarbejdet og omgangstonen blandt medarbejderne, særligt på byggepladserne. Her er der bl.a. opsat plakater og flyers, der understøtter en respektfuld og inkluderende kultur.
- **Løbende uddannelse af ledere og formænd** med fokus på samarbejde, kommunikation og håndtering af bias, herunder kønsbias, for at sikre en inkluderende og professionel ledelse.
- I 2024 åbnede Jeudan for **nye lærepladser** inden for bygningssnedkerfaget, hvor der er en større andel af kvindelige elever. Det forventes at bidrage til en mere balanceret kønsfordeling blandt de timelønnede medarbejdere.
- **Samarbejde med foreningen Boss Ladies**, som arbejder for at tiltrække og fastholde kvindeligt talent i brancher med lav kvinderepræsentation. Boss Ladies besøger bl.a. erhvervsskoler og uddannelsesinstitutioner og fortæller om deres erfaringer fra byggebranchen. I 2025 deltog to af Jeudans håndværkere som ambassadører i projektet.
- **Tilslutning til Dansk Industris Diversitetsløfte**, som indeholder 16 principper for at fremme diversitet, inklusion og ligestilling. Med tilslutningen håber Jeudan på at kunne bidrage til en bredere indsats på tværs af dansk erhvervsliv.
- **Systematisk måling af inklusion** som en del af Jeudans halvårslige engagementsmålinger, hvor der er indarbejdet specifikke spørgsmål, der belyser medarbejdernes oplevelse af inklusion på arbejdspladsen.

Effekten af de forskellige tiltag evalueres løbende, og vurderes årligt, på baggrund af kønsfordelingen blandt håndværkerne. Derudover arbejder Jeudan kontinuerligt med at identificere nye indsatser baseret på interne behov, medarbejderønsker og samfundstendenser.

Jeudan er samtidig opmærksom på, at indsatsen for at tiltrække og fastholde kvindelige håndværkere ikke må føre til utilsigtede negative konsekvenser. Ved rekruttering er der derfor fokus på kompetencer frem for køn, og virksomhedens ledere modtager løbende træning i rekrutteringskompetencer for at sikre en fair og lige behandling af alle kandidater.

VÆSENTLIG POSITIV PÅVIRKNING: JEUDAN AKADEMIET

Jeudan har et stærkt fokus på uddannelse og kompetenceudvikling, og indsatsen vurderes at have en væsentlig positiv betydning for medarbejdernes hverdag. Med Jeudan Akademiet som omdrejningspunkt tilbydes medarbejderne forskellige muligheder for at udvikle sig, både fagligt og personligt, i takt med virksomhedens behov og ambitioner.

Akademiet er en central del af Jeudans strategi for at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de rette kompetencer. Her understøttes en kultur, hvor udvikling er noget, man taler åbent om – og hvor alle faggrupper og niveauer har adgang til relevante forløb.

Jeudan Akademiet består af fem hovedspor:

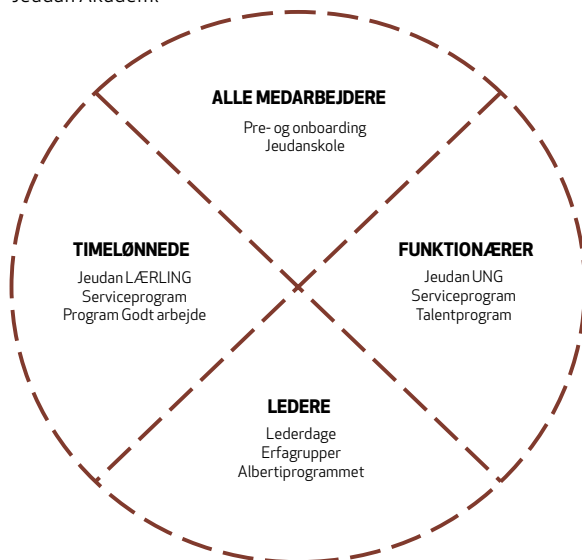
- **Talentprogrammet**, som skal sikre, at Jeudan har de nødvendige ressourcer og kompetencer til at være konkurrencedygtig. Medarbejdere, der udpeges som talenter af deres nærmeste leder og ExCom, får tilrettelagt et individuelt udviklingsforløb, der kan strække sig over 1-2 år.
- **Albertiprogrammet**, Jeudans lederuddannelse, som er specifikt tilpasset Jeudans ledere og giver et stærkt afsæt i forhold til bl.a. Jeudans kultur, adfærd overfor medarbejdere og kunder, samt Koncernens forventninger til lederne. De første to hold ledere startede i 2025, og alle Jeudans ledere forventes at have gennemført Albertiprogrammet inden udgangen af 2026. Derudover arbejdes der løbende med uddannelse af Jeudans uformelle ledere, formændene.
- **Serviceprogrammet**, der har til formål at videreudvikle særligt de kundeorienterede medarbejderes kompetencer. Programmet består bl.a. af workshops, observationer og 1:1-samtaler med nærmeste leder, hvor der arbejdes med konkrete scenarier fra hverdagen.
- **Program Godt arbejde**, et workshopforløb for Jeudans håndværkere, som forventes fuldt implementeret i begyndelsen af 2026. Forløbet vil indeholde workshops med fokus på en sund, stærk og sikker kultur. Alle håndværkere vil i løbet af et kalenderår komme igennem workshops om hhv. Den gode vane, Den gode tone og Den gode kundeoplevelse.

- **Jeudan LÆRLING**, et struktureret forløb for alle Jeudans lærlinge, der skal sikre tiltrækning, oplæring, fastholdelse og fællesskab på tværs af håndværksfagene. Her implementeres bl.a. mentorordninger med løbende samtaler og feedback, som er særligt vigtigt for de yngre generationer. For at være godt klædt på til mentorrollen har alle mentorer været igennem et uddannelsesforløb i 2025. I august 2025 blev der ansat en ny, men velkendt, uddannelseskonsulent i HR-afdelingen. Per Østberg er oprindeligt uddannet folkeskolelærer og senere elektriker som voksenlærling i Jeudan. Som uddannelseskonsulent skal han koordinere og sikre udvikling og uddannelse for Jeudans lærlinge samt kompetenceudvikling af Jeudans håndværkere.

Udover de fem hovedspor i Jeudan Akademiet findes også disse supplerende initiativer:

- **ERFA-grupper** og buddy-ordninger blandt ledere, hvor der deles erfaringer og arbejdes med ledelsesudvikling i praksis.
- **Jeudan UNG**, et internt netværk for unge funktionærer til og med 32 år, som skal understøtte onboarding og udvikling af unge medarbejdere gennem fire årlige arrangementer med fokus på netværk, faglig sparring og personlig udvikling.

Jeudan Akademi



Kompetenceudviklingen understøttes også gennem et struktureret onboardingforløb og en intern Jeudanskole for både funktionærer og timelønnede. Derudover afholdes der dialogmøder med udvalgte medarbejdergrupper samt faste feedbacksamtaler med nærmeste leder, som i 2025 udgjordes af fire årlige samtaler for funktionærer og én årlig samtale for timelønnede.

Sidstnævnte er usædvanligt inden for byggebranchen, men er blevet meget positivt modtaget. Samtalerne har fokus på trivsel, udviklingsønsker og individuelle behov. Sideløbende med Jeudan Akademiet tilbydes Jeudans medarbejdere andre kompetenceudviklingstilbud, f.eks. via mentorordninger i Velkommen Hjem og Real Care samt karrierecoachingtilbud til Jeudans funktionærer.

Jeudan har afsat ressourcer til kompetenceudvikling, både i form af arbejdstid fra medarbejdere, ledere og ExCom, og gennem årlige investeringer i Jeudan Akademiet og øvrige kursusaktiviteter.

Måling af indsatserne

Der er ikke fastlagt et måltal for indsatserne til at styrke medarbejdere og leders kompetenceudvikling. Jeudan arbejder dog aktivt med at spore effekten af de forskellige tiltag. Det sker blandt andet gennem engagementsmålinger, som medarbejderne deltager i to gange om året. Her indgår spørgsmål om udvikling og læring, og resultaterne bruges til at udarbejde handlingsplaner i de enkelte afdelinger, samt til at iværksætte tværgående indsatser, hvor det vurderes relevant.

I Jeudans lederprogram, Alberti, gennemføres 360-graders målinger ved programmets start og afslutning, som giver indblik i den enkelte leders udvikling. Derudover følges der løbende op på kompetenceudvikling gennem feedbacksamtaler og 1:1-samtaler mellem medarbejder og nærmeste leder.

Når Jeudan LÆRLING er fuldt implementeret, vil der også her være løbende opmærksomhed på lærlingenes trivsel, bl.a. via mentorsamtaler vedr. læringsmål og udvikling, både løbende og før- og efter skoleophold.

Tilgangen afspejler Jeudans ambition om at være en moderne og attraktiv arbejdsplads, der fastholder og udvikler dygtige medarbejdere og ledere – og samtidig tiltrækker nye.

VÆSENTLIG PÅVIRKNING OG RISIKO: MEDARBEJDERNES SIKKERHED OG ARBEJDSMILJØ

Sikkerhed og arbejdsmiljø er centrale temaer i byggebranchen, og hos Jeudan er det et område med særligt fokus. Der arbejdes målrettet for at sikre trygge og sunde arbejdsforhold, både for at beskytte medarbejderne i dagligdagen og for at være en attraktiv arbejdsplads.

Særligt i forbindelse med vedligeholdelse og renovering kan der opstå risikofyldte situationer, og derfor har Jeudan iværksat en række konkrete tiltag, der skal styrke arbejdsmiljøet og forebygge ulykker:

- **Nyt registreringssystem for arbejdsulykker**, indført i 2025, giver bedre indsigt i ulykkestyper og de bagvedliggende arbejdsmiljøproblematikker. Systemet har bl.a. ført til indkøb af polsøgere til elektrikerlærlinge, som instrueres i korrekt brug for at undgå kontakt med strømførende ledninger. Derudover tilbydes forskellige værnemidler som forebyggelse til arbejdsulykker, bl.a. sikkerhedsbriller med styrke betalt af Jeudan.
- **Arbejdsmiljøorganisationen (AMO)** arbejder løbende med forebyggelse af arbejdsulykker. Ved hændelser foretages der grundige analyser og opfølgning, med det klare mål at lignende situationer ikke skal ske igen.
- **Fokus på den gode vane og den gode tone** har været en prioritet i AMO's arbejde i 2024 og 2025. Indsatsen skal styrke

samarbejdet, fællesskabet og det generelle arbejdsmiljø. Der arbejdes løbende med emnet, bl.a. på udvalgsmøder fire gange årligt.

- **Workshopforløbet Godt arbejde**, målrettet Jeudans håndværkere, er færdigudviklet i 2025 og forventes igangsat primo 2026. Gennem tre forskellige workshops understøttes en stærk, sikker og tryk arbejdsmiljøkultur.
- **Et digitalt sikkerhedsspil** er under udvikling med henblik på at styrke håndværkernes kendskab til gældende sikkerhedsregler og retningslinjer. Spillet skal på en engagerende og lettilgængelig måde øge opmærksomheden på det fysiske arbejdsmiljø i hverdagen og implementeres i 2026.
- **7/10-tavlemøder** afholdes dagligt på de større byggepladser. Her samles medarbejderne kl. 7.00 i 10 minutter for at drøfte bemanning, arbejdsmiljømæssige opmærksomhedspunkter og dagens opgaver. Møderne skal bidrage til at forebygge ulykker og skabe fælles ansvar for sikkerheden.
- **Lovpligtig arbejdspladsvurdering (APV)** blev gennemført i 2025 med en flot besvarelsesprocent på 88, hvilket er særligt bemærkelsesværdigt, da en stor del af medarbejderne

arbejder uden for kontor. Det har givet værdifuld indsigt i både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø. På baggrund af resultaterne er der iværksat relevante tiltag lokalt i afdelingerne.

- **Løbende videreuddannelse** af medarbejdergrupper bidrager til et sundt og sikkert arbejdsmiljø, og understøtter Jeudans ambition om at være blandt branchens bedste på arbejdsmiljøområdet.

Måling af indsatserne

Jeudan har ikke fastlagt et specifikt måltal for området, men arbejder ud fra en klar ambition om at skabe en nul-ulykkes kultur og generelt ligge over branchens niveau i forhold til sikkerhed og arbejdsmiljø.

Effekten af indsatserne spores blandt andet gennem kvartalsvise opfølgninger i arbejdsmiljøorganisationen, hvor der følges op på antallet af arbejdsulykker og deres karakter. Derudover udarbejdes en årlig opgørelse over ulykker med fravær samt den samlede ulykkesfrekvens, som anvendes til benchmarking med branchen.

SUNDHED OG SIKKERHED (S1-14)

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 kan læses mere om Jeudans tiltag på området i S1-4 under afsnittet 'VÆSENTLIG PÅVIRKNING OG RISIKO: MEDARBEJDERNES SIKKERHED OG ARBEJDSMILJØ' på side 127.

	2025			2024		
	Funktionærer	Timelønnede	I alt	Funktionærer	Timelønnede	I alt
Arbejdsrelateret dødsfald (antal)	0	0	0	0	0	0
Arbejdsulykker (antal)						
Med fravær	1	17	18	2	23	25
Uden fravær	3	22	25	0	25	25
Ulykkesfrekvens (rate)						
Med fravær	1,9	32,5	17,0	4,1	38,5	23,0
Uden fravær	5,6	42,1	23,6	0,0	41,8	23,0
Fraværsdage som følge af ulykker (antal)	1	228	229	19	206	225

ANVENDT METODE

Datagrundlag:

Dødsfald blandt ansatte, som følge af arbejdsrelaterede skader og ulykker, baseres på registrering i HR-systemet. Dødsfald, som følge af arbejdsrelateret dårligt helbred, registreres ikke. For ikke-ansatte og andre arbejdstagere, herunder underleverandører er der ikke et system for registrering af dødsfald, men Jeudan er ikke bekendt med nogen dødsfald i 2025 (2024: 0).

Data vedrørende antal arbejdsrelaterede 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. For ikke-ansatte og andre arbejdstagere, herunder underleverandører er der ikke et system for registrering af arbejdsulykker, men Jeudan er bekendt med én arbejdsulykke i 2025 (2024: 0).

Data vedrørende antal tabte fraværsdage (kalenderdage), som følge af arbejdsrelaterede ulykker, skader, dårligt hel-

bred og dødsfald indhentes fra HR-systemet, hvor fravær ifm. arbejdsulykker registreres af medarbejderens leder. Jeudan har indført procedurer for at sikre korrekt registrering. I dataudtrækket fra HR-systemet over antal 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 tillagt manuelt til antal tabte dage.

Beregningsmetode:

Ulykkesfrekvensen beregnes på baggrund af antal arbejdsrelaterede ulykker med og uden fravær og præsterede arbejdstimer for alle ansatte i Jeudan, undtagen praktikanter. En rate baseret på 1 million arbejdstimer angiver antallet af arbejdsrelaterede ulykker 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 = Antal arbejdsrelateret ulykker med fravær / præsterede arbejdstimer x 1.000.000

Ulykkesfrekvens = Antal arbejdsrelateret ulykker uden fravær / præsterede arbejdstimer x 1.000.000

UDDANNELSE OG KOMPETENCEUDVIKLING (S1-13)

Jeudan har et stærkt fokus på uddannelse og kompetenceudvikling med Jeudan Akademiet som omdrejningspunkt. Indsatsen skal være med til at skabe en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække, udvikle og fastholde medarbejdere. Der kan læses mere om Jeudan Akademiet i S1-4 under afsnittet 'VÆSENTLIG POSITIV PÅVIRKNING: JEUDAN AKADEMIET' på side 126.

Anvendelse af overgangsbestemmelser

Jeudan har valgt at gøre brug af overgangsbestemmelser i tillæg C i ESRS 1. Derfor rapporteres der ikke på procentandel af ansatte, der deltog i regelmæssige evalueringer af resultater og karriereudvikling, samt det gennemsnitlige antal uddannelses timer pr. ansat under S1-13 i 2025.

MEDARBEJDERINVOLVERING OG INTERNE KANALER (S1-2, S1-3, S1-17)

Dialog og samarbejde med medarbejderrepræsentanter

Jeudan har etableret faste processer for samarbejde og dialog med medarbejderrepræsentanter om forhold, der påvir-

ker eller potentielt kan påvirke medarbejderne (paragraf 20 b i ESRS S1). Det sker gennem Jeudans samarbejdsudvalg (SU) og arbejdsmiljøudvalg (AMO) i både Jeudan A/S og datterselskabet Jeudan Projekt & Service (JPS). Hvert udvalg består af valgte medarbejderrepræsentanter, udpegede ledelsesrepræsentanter og en formand. Formændene har det operationelle ansvar for at sikre, at engagementet/møderne finder sted – i JPS varetages rollen af den administrerende direktør for JPS, og i Jeudan A/S er det HR-chefen. Alle medarbejderrepræsentanter har deltaget i uddannelse, der klæder dem på til at varetage rollen.

Udvalgene mødes en gang i kvartalet, og dagsordenen omfatter vigtige emner for Jeudans medarbejdere, som f.eks. arbejdsmiljø, arbejdsforhold, samarbejde, trivsel, udvalgte personalepolitikker mv. Perspektiverne fra medarbejderrepræsentanterne bidrager til at kvalificere, nuancere og understøtte ledelsens beslutninger og tiltag på medarbejderområdet.

I 2025 har møderne bl.a. bidraget til gennemførelse af den lovpligtige arbejdspladsvurdering, indkøb af forskellige værne- og hjælpemidler samt iværksættelse af sundhedsfremmende aktiviteter.

Derudover drøftes også sundhed og sikkerhed med medarbejderrepræsentanterne. Et område som er af væsentlig betydning for Jeudan og medarbejderne. Dette er særligt et fokuspunkt i forhold til medarbejderne på Jeudans

byggepladser, da der kan opstå farlige situationer i forbindelse med vedligeholdelse og renovering af ejendommene. Denne faktiske negative påvirkning er også kortlagt i forbindelse med dobbeltvæsentlighedsanalysen. Jeudan har indført processer, politikker og tiltag til at forebygge og afhjælpe dette, hvilket der kan læses mere om i S1-1 på side 119 og i S1-4 under afsnittet 'VÆSENTLIG PÅVIRKNING OG RISIKO: MEDARBEJDERNES SIKKERHED OG ARBEJDSMILJØ' på side 127.

Ud over den etablerede dialog i SU og AMO er der, efter reglerne i selskabsloven, truffet beslutning om at indføre henholdsvis selskabsrepræsentation og koncernrepræsentation i bestyrelsen for Jeudan A/S. Valgene for selskabsrepræsentation og koncernrepræsentation til bestyrelsen blev afholdt i 2025, og de valgte medarbejderrepræsentanter til bestyrelsen indtræder formelt i bestyrelsen på ordinær generalforsamling i 2026.

Interne kanaler

Jeudan har 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, personalespørgsmål eller 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 medarbejderne mulighed for at bruge Jeudans whistleblowerordning. Bekymringer kan sendes anonymt,

direkte til formanden for revisions- og risikoudvalget, hvilket beskytter medarbejderne mod repressalier. Læs mere i G1-1 under afsnittet 'Whistleblowerpolitik' på side 136.

Disse processer og klagemekanismer er beskrevet i Jeudans personalehåndbøger, som er tilgængelig for alle medarbejdere, og som alle medarbejdere bliver introduceret til ved ansættelse.

Menneskerettigheder

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.

I 2025 har der ikke været registreret tilfælde af diskriminerende behandling eller chikane (2024: 0). Der er heller ikke modtaget klager via whistleblowerordningen eller øvrige interne kanaler (2024: 0). Der har ligeledes ikke været alvorlige menneskerettighedshændelser i 2025 (2024: 0), og der er ikke udbetalt bøder, sanktioner eller skadeserstatninger i forbindelse med sådanne forhold. Det samlede beløb udgør derfor DKK 0 i 2025 (2024: DKK 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 derfor usikkerhed forbundet med data, som ikke indsamles systematisk.

Datagrundlag:

Datagrundlaget er baseret på indrapporterede tilfælde via whistleblowerordning samt øvrige interne kanaler.

A close-up photograph of a person's hand holding a brown paper coffee cup. The person is wearing a blue textured sweater. The cup has the Danish text "Jeg brygger på en god dag" (I am brewing a good day) printed on it in white. The background is blurred, showing other people in a social setting.

Jeg brygger
på en god dag

En attraktiv arbejdsplads for alle

Der er et stort potentiale i at kunne tiltrække hele talentmassen, og Jeudan arbejder derfor målrettet på at skabe gode rammer med lige muligheder og lige behandling for alle medarbejdere uanset alder, køn, faggruppe og personlige forhold.

Læs mere på side 119.

ET JEUDAN MED ANSVARLIGE RELATIONER (GOVERNANCE)

ESRS G1 VIRKSOMHEDSADFÆRD

I det daglige virke står Jeudan med noget meget værdifuldt mellem hænderne. Ikke kun mursten, stuk og sildebensparket, men trivsel, tryghed og livskvalitet. Derfor gør alle i Koncernen sig umage hver eneste dag, både med deres arbejde og med at efterleve Jeudans kerneværdi om ordentlighed – og Jeudan har derfor en tilsvarende forventning til, at også leverandører og samarbejdspartnere agerer ordentligt.

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.

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 meget seriøst, og som hele Koncernen derfor søger at minimere. Det sker bl.a. via en tydeligt defineret antikorrupsionspolitik, der skitserer, hvordan korruption skal modarbejdes.

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.

Jeudan har vurderet følgende påvirkninger, risici og muligheder som væsentlige:

ESRS og emne	Type	Beskrivelse
G1: Forebyggelse og opdagelse, herunder uddannelse	↓ P	Jeudan opererer i en branche, hvor korruption og bestikkelse kan forekomme, hvilket udgør en potentiel negativ påvirkning, især i forbindelse med indkøb af materialer og blandt medarbejdere i værdikæden.
G1: Beskyttelse af whistleblowerne	↓ P	Medarbejdere kan gøre brug af Jeudans interne whistleblowerordning. I den forbindelse er det vigtigt, at medarbejdere, der benytter ordningen, beskyttes tilstrækkeligt.
G1: Forvaltning af forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	⚠	Små og mellemstore leverandører risikerer at få forsinkede betalinger, da de har udstedt fakturaer med meget korte betalingsfrister, som ikke følger Jeudans fastsatte standardbetingelse på løbende måned + 30 dage.
G1: Virksomhedskultur	☆	Gennem en bæredygtig virksomhedskultur har Jeudan mulighed for at opretholde sin position på markedet samt sikre fremtidig vækst. Jeudan kan med en sund virksomhedskultur medvirke til at være forgangsvirksomhed for andre i branchen.

↓ F Faktisk negativ påvirkning

↑ F Faktisk positiv påvirkning

⚠ Risiko

☆ Mulighed

↓ P Potentiel negativ påvirkning

↑ P Potentiel positiv påvirkning

ANSVARLIG VIRKSOMHEDSADFÆRD I PRAKSIS (G1-1, G1-3, G1-4)

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.

Politikker om virksomhedskultur

Foruden nedenstående politikker om samfundsansvar, anti-korruption, modarbejdelse af hvidvask og whistleblower, har Jeudan følgende nedskrevne politikker på området:

- Code of Conduct for leverandører
- Politik om mangfoldighed, som fremgår under S1-1 på side 120
- Politik om arbejdsmiljø og adfærd, som fremgår under S1-1 på side 120

 	Væsentlig mulighed: Bæredygtig virksomhedskultur Væsentlig risiko: Forsinkede betalinger som følge af faktura ikke følger fastsatte standardbetingelser	Politik om samfundsansvar	
		Centralt indhold og mål	Samfundsansvar er en integreret del af Jeudans værdigrundlag, strategi og kerneforretning og omfatter både daglige handlinger og holdninger i hele organisationen
		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
 F	Væsentlig negativ påvirkning: Korruption og bestikkelse	Politik om antikorrupption	
		Centralt indhold og mål	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
		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
 F	Væsentlig negativ påvirkning: Korruption og bestikkelse	Politik om modarbejdelse af hvidvask	
		Centralt indhold og mål	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
		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

↓ F	Vesentlig negativ påvirkning: Beskyttelse af whistleblowere	Whistleblowerpolitik	
		Centralt indhold og mål	Jeudan er omfattet af Whistleblowerloven, som er implementeret i dansk lovgivning på baggrund af EU-direktiv 2019/1937. Jeudans whistleblowerpolitik er udarbejdet i overensstemmelse hermed. Jeudan ønsker at sikre beskyttelse af medarbejdere mod repressalier gennem Jeudans whistleblowerordning. Ordningen har også til formål at minimere Koncernens risici ved at lette kommunikationen og opfordre til rapportering af groft misbrug, eller mistanke herom, inden for fire hovedemner: • 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
		Overvågningsproces	Danmark, alle medarbejdere
		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 kommunikeret årligt ud til medarbejderne

Virksomhedskultur og -adfærd

Ordentlighed og ansvarlighed forpligter i Jeudan. Det stiller skarpe krav til at sætte en kurs mod en bæredygtig virksomhedskultur.

Kulturen søsættes af bestyrelsen og ledelsen via klart definerede politikker, der sætter tydelige rammer for den kultur, som Jeudan ønsker at fremme. Politikkerne udstikkes med afsæt i Jeudans værdier, og hvilke typer adfærd der ikke tolereres i Jeudan. Der indskræpes en **klar nultolerance** over for diskriminerende adfærd, samt adfærd der fremmer hvidvask og korruption.

Den ønskede adfærd og virksomhedskultur fremmes løbende via forskellige konkrete tiltag, herunder:

- Jeudanskole for nyansatte (Koncernens historie, værdier og forventet adfærd)
- Fokus på GDPR (årlig e-læring for alle ansatte)
- 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 kundefåndtering
- Interne nyhedsbreve og informationer på intranet for hhv. timelønnede og funktionærer
- Fællesmøder for funktionæransatte (kvartårige morgenmøder med relevante emner og kundeBesøg samt uddeling af diplomer til hhv. en funktionær og en timelønnet, som har ydet en ekstraordinær indsats i tråd med Jeudans kerneværdier).

Korruption og bestikkelse

Jeudan har nultolerance over for bestikkelse og korruption. Jeudans politik for antikorruption dækker bekæmpelse af korruption og bestikkelse, og lever op til De Forenede Nationers konvention om korruption.

De implementerede politikker og tiltag skal ses i lyset af, at Jeudan opererer i en branche, hvor der kan forekomme bestikkelse, korruption eller forsøg herpå, og der er derfor en potentiel negativ påvirkning. Jeudan er i den forbindelse opmærksomme på, at der er stillinger i virksomheden, som er mere udsatte end andre, f.eks. i finansafdelingen.

Jeudans finansafdeling har derfor implementeret konkrete sikkerhedsforanstaltninger, der skal medvirke til at undgå korruption, herunder særlige trin for godkendelse af betalinger med "fire-øjne-princip".

Ingen sager om korruption eller bestikkelse

Jeudan har ikke været involveret i sager om korruption eller bestikkelse. Skulle der opstå 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 ejendommen og byggepladserne giver ekstra øjne på evt. udfordringer.

	2025	2024
Tilfælde af korruption eller bestikkelse (antal)	0	0
Offentlige sager om korruption eller bestikkelse mod Jeudan eller Jeudans medarbejdere (antal)	0	0
Domsfældelser for overtrædelse af regler og love om korruption og bestikkelse (antal)	0	0
Afskedigelser eller sanktioner af Jeudans egne medarbejdere, som følge af bestikkelse eller korruption (antal)	0	0
Ophævede kontrakter, eller undladte fornyelser, med samarbejdspartnere, som følge af misligholdelse, der kan henføres til forhold om korruption og/eller bestikkelse * (antal)	0	0

* Jeudan har i 2025 og 2024 ikke konstateret, at samarbejdspartnere har været involveret i sådanne forhold.

Whistleblowerpolitik

Jeudan beskytter eventuelle whistleblowere via Jeudans whistleblowerordning. Ordningen er etableret i overensstemmelse med Whistleblowerloven, som er implementeret i dansk ret på baggrund af et EU-direktiv.

Jeudans whistleblowerordning dækker alle Koncernens medarbejdere og giver mulighed for anonymitet og beskyttelse mod repressalier.

Ordningen omfatter hændelser, der overtræder EU-retten samt alvorlige lovovertrædelser, eller rimelig mistanke herom, herunder:

- i. strafbare forhold, herunder alvorlig økonomisk kriminalitet, såsom bestikkelse, svig, forfalskning, korruption mv, samt overtrædelse af tavshedspligter
- ii. alvorlige tilfælde af miljøforurening, der kan have væsentlig betydning for miljøet
- iii. alvorlige brud på arbejdssikkerhed eller hændelser, der involverer medarbejdere, og som kan have helt eller delvist væsentlig betydning for menneskers liv og velfærd
- iv. krænkende adfærd, som for eksempel chikane eller diskrimination, der har som formål eller virkning at krænke en anden persons værdighed, og som skaber et nedværdigende, ydmygende eller ubehageligt klima
- v. overtrædelse af Jeudans retningslinjer vedrørende trusler, voldelig adfærd eller indtag af euforiserende stoffer

vi. overtrædelse af menneskerettigheder

vii. persondatakrænkelser

viii. overtrædelse af konkurrencereglerne (f.eks. vedrørende karteller).

Procedure for indberetning

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, den adm. direktør for Projekt & Service eller HR-, marketing- og kommunikationsdirektøren. De udpegede er orienteret om deres rolle og ansvar ved modtagelse af indberetninger under whistleblowerordningen. Indberetning sker via et eksternt system.

Jeudan har udpeget bestyrelsesmedlem Helle Okholm (formand for revisions- og risikoudvalget), som ansvarlig for at håndtere henvendelser, så disse ikke håndteres af en medarbejder. Revisions- og risikoudvalget har, qua sin rolle som tilsynsorgan, en tilstrækkelig uafhængighed.

Whistleblowerpolitikken er en del af Jeudans personalehåndbøger og er nemt tilgængelig for alle medarbejdere. Ordningen opdateres årligt, med godkendelse af bestyrelsen, hvorefter alle medarbejdere orienteres om den seneste version.

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.

KRAV TIL LEVERANDØRER (G1-2)

Jeudan stræber efter altid at have ansvarlige relationer, og der bliver gjort et stort arbejde for at sikre, at også Jeudans samarbejdspartnere driver virksomhed på en ordentlig måde. Derfor stiller Jeudan en række krav til sine leverandører – 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. Indkøbsafdelingen undersøger og analyserer leverandøren for at kortlægge, hvilke risici der kan være forbundet med den pågældende leverandør. Her indgår bl.a. følgende bæredygtighedsrelaterede emner:

- 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 indkøbsafdelingen og som fremgår af den internt tilgængelige Leverandørliste. Medarbejderne trænes i brugen af Leverandørlisten, bl.a. ved årlige kurser og e-learning.

Code of Conduct for leverandører

Det er obligatorisk for alle leverandører, at de tiltræder **Jeudans Code of Conduct** for leverandører. Adfærdskodekset stiller bl.a. krav til leverandørerne vedrørende en række bæredygtighedskrav, herunder 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 at føre tilsyn med leverandørens overholdelse af kravene.

Herudover arbejder Jeudan ud fra forskellige tilgange 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.

BETALINGSBETINGELSER (G1-6)

Jeudan ønsker at indlede og opretholde ansvarlige relationer med enhver leverandør, underleverandør og samarbejdspartner. Derfor har Jeudan et stort fokus på at betale til tiden, i det omfang, at det er muligt henset til den konkrete aftalerelation.

Ambitionen er en fair betalingspraksis over for alle leverandører, hvor det samtidig sikres, at Jeudan har den nødvendige håndteringstid til at sikre korrekt betaling. Jeudans udgangspunkt er, at der indgås sædvanlige betalingsvilkår med samarbejdspartnere og leverandører med udgangspunktet i betaling indenfor løbende måned + 30 dage.

Jeudans interne procedurer er tilrettelagt, så betaling kan ske indenfor aftalte betalingsfrister. Der er bl.a. en klar struktur for fakturagodkendelse, som er medvirkende til at mindske flaskehalse.

Jeudans standardbetalingsbetingelser sonderer ikke imellem størrelsen på leverandørens virksomhed, men er opdelt efter flg. hovedkategorier:

- Leverandører ifm. drift, vedligehold og service af ejendomme samt byggesager:
Standardbetalingsbetingelse: Løbende måned + 30 dage
- Offentlige instanser og uddannelsesinstitutioner:
Betalingsbetingelser er fastlagt af leverandøren
- Forsyningsvirksomheder (varme, vand og el):
Betalingsbetingelser er fastlagt af leverandøren
- Ejer-, grundejer- og aktivitetsforeninger samt gårdlaug:
Betalingsbetingelser er fastlagt af foreningernes vedtægter.

	2025	2024
Gennemsnitlig dage faktura betales efter kontraktmæssig eller lovbestemt betalingsfrist (antal)	1,2	1,5
Verserende retssager som følge af forsinkede betalinger (antal)	0	0

Andel af betalinger i overensstemmelse med aftalte betalingsbetingelser



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 har ansvaret for at håndtere retssager, ikke har kendskab til sådanne sager.

Datagrundlag:

I Jeudan anvendes to forskellige ERP-systemer. UNIK Bolig 4 anvendes til at betale leverandørfakturaer for Jeudan A/S og alle 100 %-ejede ejendomsdatterselskaber, 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 2025, i alt 65.119 betalinger.

REGNSKAB

LEDELSES- OG REVISIONSPÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2025.

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").

Bæredygtighedsrapporteringen indeholder fremadrettede udsagn, baseret på oplyste forudsætninger om begivenheder, der kan forekomme i fremtiden og eventuelle fremtidige handlinger fra Koncernen. De faktiske resultater vil sandsynligvis være anderledes, da fremtidige begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, med filnavnet Jeudan-2025-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2026

DIREKTIONEN

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Nicklas Vixø Hansen

Helle Okholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Jeudan A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ REGNSKABET

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 2025 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Jeudan A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) gældende ved revision af regnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden, 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 3 år frem til og med regnskabsåret 2025.

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 2025. 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, ved at sammenligne med markedsrapporter og udviklingstendenser for sammenlignelige ejendomme, samt vurderede indvirkningen af tomgang på de anvendte afkastkrav. Vi involverede i den forbindelse vores værdiansættelseseksperter.

Vi sammenholdte de realiserede driftsresultater med de budgetterede driftsresultater anvendt i værdiansættelsen og opnåede revisionsbevis for afvigelser herimellem samt de underliggende forudsætninger.

Vi udførte substans-test 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, jf. 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 2025, med filnavnet Jeudan-2025-12-31-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 finansiell 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 2025, med filnavnet Jeudan-2025-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, den 19. februar 2026

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 ("Jeudan Koncernen") som inkluderet i ledelsberetningen ("bæredygtighedsrapporteringen") side 73-137, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 i afsnittet "Dobbeltvæsentlighedsanalyse"; og
- at oplysningerne i bæredygtighedsrapporteringens afsnit "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 erklæringsens 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 kvalitetsstyrings-system, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder, gældende lov og øvrig regulering.

FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE ERKLÆRINGSOPGAVEN

Sammenlignelige oplysninger for regnskabsårene 2019-2023 i bæredygtighedsrapporteringen for Jeudan koncernen er ikke omfattet af erklæringsopgaven. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende denne begrænsning i omfang

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 afsnit "Dobbeltvæsentlighedsanalyse". 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 "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.

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 rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af bæredygtighedsrapporteringen i sin helhed.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING MED BEGRÆNSET SIKKERHED PÅ BÆREDYGTIGHEDSRAPPORTERINGEN - FORTSAT

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 afsnittet "Dobbeltvæsentlighedsanalyse".

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 afsnittet "Dobbeltvæsentlighedsanalyse".

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 koncernens 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 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.

Hellerup, den 19. februar 2026

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	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning	3	1.751.357	1.708.828	1.077.679	887.411
Driftsomkostninger	4, 5	-500.582	-458.429	-256.435	-219.007
Bruttoresultat		1.250.775	1.250.399	821.244	668.404
Salgs- og marketingomkostninger	5	-23.106	-20.771	-23.105	-20.771
Administrationsomkostninger	5, 6	-164.735	-149.584	-130.677	-110.179
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.062.934	1.080.044	667.462	537.454
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	7			-1.999	-4.669
Finansielle indtægter	8	21.605	27.119	21.272	41.421
Finansielle omkostninger	9	-505.669	-520.573	-441.835	-429.614
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		578.870	586.590	244.900	144.592
Gevinst/tab ejendomme	10	343.058	104.171	321.108	77.909
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	11	372.491	-548.248	266.465	-316.483
Resultat før skat		1.294.419	142.513	832.473	-93.982
Skat af årets resultat	12	-293.973	-29.906	-191.091	18.227
ÅRETS RESULTAT		1.000.446	112.607	641.382	-75.755
Årets resultat pr. aktie (EPS)	13	18,06	2,03		
Årets resultat pr. aktie udvandet (EPS-D)	13	18,06	2,03		
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		1.000.446	112.607	641.382	-75.755
Anden totalindkomst		0	0	0	0
TOTALINDKOMST		1.000.446	112.607	641.382	-75.755

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

AKTIVER	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme	15	36.598.905	34.712.087	30.308.193	19.654.653
Domicilejendom	15	201.487	201.915	201.487	201.915
Igangværende projekter investeringsejendomme	15	398.757	436.275	244.705	207.599
Driftsmateriel og inventar	15	32.574	43.142	21.267	25.315
Materielle aktiver i alt		37.231.723	35.393.419	30.775.652	20.089.482
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	15	-	-	404.391	2.465.982
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	15	-	-	0	222.224
Afledte finansielle instrumenter	16	1.505.496	976.791	1.085.702	118.494
Finansielle aktiver i alt		1.505.496	976.791	1.490.093	2.806.700
Langfristede aktiver i alt		38.737.219	36.370.210	32.265.745	22.896.182
Indestående Grundejernes Investeringsfond		10.597	9.985	10.200	8.642
Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser		33.202	42.565	20.507	14.848
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		-	-	0	263.732
Selskabsskat		0	0	0	16.442
Andre tilgodehavender		25.293	38.441	21.027	23.841
Periodeafgrænsningsposter		8.814	12.052	6.040	8.073
Værdipapirer	17	182.405	484.535	182.105	483.815
Tilgodehavender i alt		260.311	587.578	239.879	819.393
Likvide beholdninger		137.765	76.713	122.448	47.184
Kortfristede aktiver i alt		398.076	664.291	362.327	866.577
AKTIVER I ALT		39.135.295	37.034.501	32.628.072	23.762.759

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

PASSIVER	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Aktiekapital	18	1.108.645	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat		11.985.929	11.150.732	8.754.800	5.636.387
Egenkapital i alt		13.094.574	12.259.377	9.863.445	6.745.032
Realkreditlån	19	21.364.955	20.447.382	17.717.999	11.537.925
Deposita		213.051	203.601	142.845	99.234
Udskudt skat	21	2.931.460	2.667.225	2.111.098	1.019.409
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		18.747	18.740	17.237	14.377
Anden gæld		37.553	38.958	9.802	9.415
Langfristede forpligtelser i alt		24.565.766	23.375.906	19.998.981	12.680.360
Realkreditlån	19	109.338	94.836	84.385	41.805
Finansieringsinstitutter	19	856.577	882.616	850.962	882.616
Deposita		230.457	210.815	196.272	123.390
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		373	355	314	226
Modtagne forudbetalinger fra kunder		81.836	52.093	64.798	27.471
Leverandørgæld		56.587	83.957	99.899	26.371
Gæld til tilknyttede selskaber		-	-	1.391.127	3.200.416
Selskabsskat		39.973	200	18.562	0
Anden gæld		76.051	38.162	38.118	19.455
Periodeafgrænsningsposter		23.763	36.184	21.209	15.617
Kortfristede forpligtelser i alt	22	1.474.955	1.399.218	2.765.646	4.337.367
Forpligtelser i alt		26.040.721	24.775.124	22.764.627	17.017.727
PASSIVER I ALT		39.135.295	37.034.501	32.628.072	23.762.759
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 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 1. januar 2025	1.108.645	11.150.732	12.259.377
Årets resultat		1.000.446	1.000.446
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		1.000.446	1.000.446
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		259	259
Køb af egne aktier		-7.936	-7.936
Salg af egne aktier		9.073	9.073
Aktiebaseret vederlæggelse		-348	-348
Egenkapital 31. december 2025	1.108.645	11.985.929	13.094.574

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2025 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2025: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2024: t.DKK 2.061.874)

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

MODERSELSKAB	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
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 1. januar 2025	1.108.645	5.636.387	6.745.032
Årets resultat		641.382	641.382
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		641.382	641.382
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		259	259
Tilgang ved fusion		2.642.281	2.642.281
Køb af egne aktier		-7.936	-7.936
Salg af egne aktier		9.073	9.073
Aktiebaseret vederlæggelse		-349	-349
Egenkapital 31. december 2025	1.108.645	8.754.800	9.863.445

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2025 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2025: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2024: t.DKK 2.061.874)

PENGESTRØMSOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
PENGESTRØMSOPGØRELSE	2025	2024	2025	2024
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.062.934	1.080.044	667.462	537.454
Modtagne finansielle indtægter	21.605	27.119	21.272	41.421
Betalte finansielle omkostninger	-505.777	-520.728	-441.943	-429.769
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-357	-356	-357	-356
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	27.912	25.154	18.895	18.732
Modtaget/betalt selskabsskat	-1	18.246	198	3.374
Pengestrømme før ændring i driftskapital	606.316	629.479	265.527	170.856
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	25.137	3.668	154.839	178.799
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	25	1.015	-115	939
Leverandørgæld m.m.	12.996	-79.666	75.658	-35.821
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	644.474	554.496	495.909	314.773
Igangværende projekter investeringsejendomme	-490.314	-511.086	-383.782	-320.109
Forbedringer investeringsejendomme	-74.033	-69.622	-46.818	-62.480
Køb investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.	-1.119.756	-187.844	-1.119.756	0
Salg investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.	86.748	25.123	10.194	0
Driftsmateriel og inventar	-14.539	-13.055	-8.858	-5.159
Udlån og tilgodehavender	0	0	0	-5.185
Tilgang i likvider fra fusion	0	0	65.496	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-1.611.894	-756.484	-1.483.524	-392.933
Optagelse af realkreditlån	1.703.584	2.675.676	1.556.318	1.430.911
Indfrielse af realkreditlån	-260.154	-2.324.712	-109.676	-1.280.113
Afdrag på realkreditlån	-105.932	-95.636	-68.057	-42.104
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-126.178	-141.474	-126.178	-141.474
Ændring i driftskreditter	-26.039	294.061	-31.654	310.663
Modtagne deposita	97.428	95.384	64.469	49.520
Tilbagebetalte deposita	-89.336	-87.517	-57.442	-44.081
Betalt udbytte	-166.038	-166.042	-166.038	-166.042
Køb af egne aktier	-7.936	-8.887	-7.936	-8.887
Salg af egne aktier	9.073	9.559	9.073	9.559
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	1.028.472	250.412	1.062.879	117.952
Nettoændring i alt	61.052	48.424	75.264	39.792
Likviditet 1. januar	76.713	28.289	47.184	7.392
Likviditet 31. december	137.765	76.713	122.448	47.184
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-717.777	-706.616	-712.162	-706.616
Finansielle reserver 31. december	1.214.988	1.165.097	1.205.286	1.135.568

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 eventual- 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 2025 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 2025 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2025.

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 2025 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 Jeudan-2025-12-31-da.zip, der indeholder en XHTML-fil, der kan åbnes med standard webbrowsere, 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 2025 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.

KONCERNINTERNE LODRETTE FUSIONER

Den 30. juli 2025 er der gennemført koncerninterne lodrette fusioner, hvor Jeudan A/S er fusioneret med de 100 % ejede datterselskaber Jeudan I A/S, Jeudan III A/S, Jeudan IV A/S, Jeudan VI A/S, Jeudan VII A/S, Jeudan VIII A/S, Jeudan XII ApS og Jeudan XIII ApS, med Jeudan A/S som fortsættende selskab.

Fusionen er gennemført som en virksomhedssammenslutning under fælles kontrol, hvor aktiver og forpligtelser i datterselskaberne er overført til Jeudan A/S på dagen for gennemførelse af fusionen. Overførslen er sket til de bogførte værdier, svarende til dagsværdi for ejendommene.

I Jeudan A/S har kapitalandelene i datterselskaberne været bogført til historisk kostpris med fradrag af afskrivninger, hvis kostprisen har oversteget genindvindingsværdien. Ved fusionen bogføres forskellen mellem den historiske kostpris og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i datterselskaberne direkte på egenkapitalen.

Den regnskabsmæssige påvirkning af Jeudan A/S fremgår af denne specifikation:

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

	Aktiver	Passiver	Egenkapital
Jeudan A/S, før fusion	24.008.464	-17.172.603!	-6.835.861
Tilgang ved fusion			
Afgang i kapitalandele	-2.059.590		
Investeringsjendomme	8.788.575		
Igangværende projekter investeringsjendomme	94.222		
Driftsmidler og inventar	3.438		
Afledte finansielle instrumenter	528.612		
Tilgodehavender	1.537.225		
Likvide beholdninger	65.496		
Langfristet gæld		-5.231.436	
Deposita		-88.466	
Udskudt skat		-879.222	
Øvrige hensættelser		8.316	
Kortfristede gældsforpligtelser		-124.889	
Netto tilgang på egenkapital			-2.642.281
Jeudan A/S, efter fusion	32.966.442	-23.488.300	-9.478.142

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede 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 investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Igangværende projekter på investeringsjendomme 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 investeringsjendomme

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, korregeret 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 1,1 % af Koncernens samlede ejendoms-værdier (2024: 1,2 %).

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)

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje	Gennemsnitligt afkast	Gennemsnitlig pris pr. m ²
Afkastprocent: Over 8,00%	1,2 %	8,5 %	9.819
Afkastprocent: 7,00% til 7,99%	0,2 %	7,5 %	11.380
Afkastprocent: 6,00% til 6,99%	0,1 %	6,3 %	7.118
Afkastprocent: 5,50% til 5,99%	0,0 %	-	-
Afkastprocent: 5,00% til 5,49%	4,4 %	5,1 %	20.056
Afkastprocent: 4,50% til 4,99%	6,6 %	4,9 %	36.070
Afkastprocent: 4,25% til 4,49%	12,3 %	4,3 %	33.416
Afkastprocent: 4,00% til 4,24%	20,8 %	4,0 %	42.602
Afkastprocent: 3,75% til 3,99%	38,4 %	3,8 %	50.378
Afkastprocent: 3,50% til 3,74%	11,5 %	3,6 %	43.902
Afkastprocent: < 3,50%	4,5 %	3,1 %	52.185
Samlet for porteføljen	100,0 %	4,3 %	39.772

Tabellen viser fordelingen af anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m².

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 energimagt 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 36 pr. m² årligt (2024: DKK 33 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor lejeleven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 129 pr. m² årligt (2024: DKK 119 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.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 1 % af lejeindtægterne (2024: 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 ejendoms 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.

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

- Jeudan afholder løbende møder med de større ejendomsmægler-virksomheder 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 renovations- og ombygningsopgaver, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 349 mio. (2024: DKK 104 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,3 % mod 4,4 % i 2024.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af udviklingen i ejendommenes nettoresultat og afkastkrav.

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav er belyst i tabellen på side 15. Tabellen viser effekten på ejendommenes 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 ejendommenes bogførte værdi falde med DKK 3.785 mio. (2024: DKK 3.450 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i bogført værdi på DKK 4.786 mio. (2024: DKK 4.335 mio.).

På tilsvarende vis vil en generel ændring i den gennemsnitlige årlige leje i ejendomsporteføljen påvirke den bogførte 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 684 mio. (2024: DKK 663 mio.) jfr. tabellen på side 20. Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 1.749 pr. m² ultimo 2025 (2024: DKK 1.681 pr. m²).

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomme ekskl. udviklingsejendomme var ved udgangen af 2025 96,2 målt på lejeindtægter (2024: 95,9). Et fald i udlejningsprocenten på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 85 mio. (2024: DKK 82 mio.).

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. Jeudan indregner lån til dagsværdi for at afspejle sammenhæng i værdimæssig udvikling med ejendomsporteføljen, der tillige optages til dagsværdi. 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 "Investerings ejendomme" 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 Investerings ejendomme og Projekt & Service, hvoraf disse er specificeret nederst i noten.

	Investerings- ejendomme 2025	Investerings- ejendomme 2024	Projekt & Service 2025	Projekt & Service 2024	Koncern 2025	Koncern 2024
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.586.237	1.526.010	165.120	182.818	1.751.357	1.708.828
Nettoomsætning mellem segmenter	14.212	13.687	558.617	561.868	0	0
Nettoomsætning 1)	1.600.449	1.539.697	723.737	744.686	1.751.357	1.708.828
Driftsomkostninger 2)	-371.746	-317.051	-657.926	-658.753	-500.582	-458.429
Bruttoresultat	1.228.703	1.222.646	65.811	85.933	1.250.775	1.250.399
Salgs- og marketingomkostninger 3)	-23.105	-20.771	-1	-1	-23.106	-20.771
Administrationsomkostninger	-151.799	-137.302	-38.574	-38.027	-164.735	-149.584
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.053.799	1.064.573	27.236	47.905	1.062.934	1.080.044
Finansielle poster, netto	-494.865	-502.281	9.545	8.253	-484.064	-493.454
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	558.934	562.292	36.781	56.158	578.870	586.590
Gevinst/tab ejendomme	343.058	104.171	0	0	343.058	104.171
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	372.491	-548.248	0	0	372.491	-548.248
Segmentresultat før skat 4)	1.274.483	118.215	36.781	56.158	1.294.419	142.513
Skat af årets segmentresultat	-289.367	-24.520	-8.312	-12.395	-293.973	-29.906
Årets segmentresultat	985.116	93.695	28.469	43.763	1.000.446	112.607
Segmentaktiver i alt 5)	38.898.567	36.875.255	522.906	749.142	39.135.295	37.034.501
Segmentforpligtelser i alt 6)	25.915.265	24.658.697	125.456	380.159	26.040.721	24.775.124
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.729.648	769.892	4.751	5.638		
Afskrivninger	20.512	20.406	7.515	6.547		
Årets regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	-1.900	4.500	49	670		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 572.829 mod t.DKK 575.555 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 529.090 mod t.DKK 517.375 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 1 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 16.845 mod t.DKK 31.860 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 286.178 mod t.DKK 589.896 for samme periode sidste år.

6) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 263.732 for samme periode sidste år.

3. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lejeindtægter fra Investeringssejendomme	1.551.364	1.513.008	1.046.508	848.237
Andre indtægter fra Investeringssejendomme	15.988	13.002	31.171	39.174
Nettoomsætning fra Projekt & Service	71.448	74.432	0	0
Øvrig omsætning Projekt & Service	112.557	108.386	0	0
Nettoomsætning i alt	1.751.357	1.708.828	1.077.679	887.411

Koncernens nettoomsætning fra Investeringssejendomme 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		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Driftsomkostninger Investeringssejendomme	338.649	303.364	256.435	219.007
Driftsomkostninger Projekt & Service	161.933	155.065	0	0
Driftsomkostninger i alt	500.582	458.429	256.435	219.007
Heraf direkte driftsomkostninger vedr. ikke-udlejede Investeringssejendomme	2.843	11.906	2.677	8.007

Driftsomkostninger til Investeringssejendomme 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		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Bestyrelseshonorar	3.131	2.775	3.131	2.775
Gager og lønninger	384.705	376.782	146.256	130.349
Bidragbaserede pensioner	38.986	36.164	13.623	12.448
Refusion fra offentlige myndigheder	-8.664	-13.271	-1.637	-2.466
Andre omkostninger til social sikring	3.910	3.513	875	737
Personaleomkostninger i alt	422.068	405.963	162.248	143.843
Gennemsnitligt antal beskæftigede	689	676	214	201
Personaleomkostningerne er fordelt således:				
Driftsomkostninger	275.910	277.460	16.089	15.352
Salgs- og marketingomkostninger	17.725	14.846	17.725	14.846
Administrationsomkostninger	128.433	113.657	128.434	113.645
Personaleomkostninger i alt	422.068	405.963	162.248	143.843

I 2025 er der igen opstartet en medarbejderaktieordning, som løber for perioden 1. april 2025 til 31. marts 2026. Ordningen er en bruttolønsordning, som giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Der er i 2025 145 medarbejdere, som har benyttet sig af ordningen, og har købt aktier til en kurs på DKK 194 pr. aktie (kursen er beregnet hen over en periode på 5 dage fra 10. marts 2025 til 14. marts 2025). Der er udgiftsført et beløb på DKK 6,6 mio. i regnskabet pr. 31. december 2025.

Vederlag til bestyrelse og direktion kan specificeres således:

	Bestyrelse		Direktion		I alt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bestyrelseshonorar	3.131	2.775	0	0	3.131	2.775
Gage	0	0	16.253	15.137	16.253	15.137
Bonus	0	0	1.125	1.500	1.125	1.500
Personalegoder	0	0	38	32	38	32
Vederlag i alt	3.131	2.775	17.416	16.669	20.547	19.444

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.

Herudover har ingen medlemmer af bestyrelse og direktion krav på vederlag ved ophør af arbejdsforholdet.

6. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lovpligtig revision	1.190	1.240	911	752
Andre erklæringer med sikkerhed	910	965	910	965
Andre ydelser	384	857	384	857
Honorarer i alt	2.484	3.062	2.205	2.574

Honorar til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab på t.DKK 384 for ikke-revisionsmæssige ydelser omfatter rådgivning til fusion af interne selskaber, rådgivning vedrørende diverse rapporteringer samt anden moms- og regnskabsmæssig rådgivning.

7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER

	Moderselskab	
	2025	2024
Nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	-2.265	-5.494
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	266	825
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber i alt	-1.999	-4.669

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 A/S er pr. 30.07.2025 fusioneret med de 100 % ejede datterselskaber Jeudan I A/S, Jeudan III A/S, Jeudan IV A/S, Jeudan VI A/S, Jeudan VII A/S, Jeudan VIII A/S, Jeudan XII ApS og Jeudan XIII ApS, med Jeudan A/S som fortsættende selskab.

Frem til 30.07.2025 har Jeudan III A/S i 2025 realiseret et underskud på t.DKK 1.834, hvorved genindvindingsværdien er reduceret. Herudover har Jeudan XII ApS i 2025 realiseret et overskud på t.DKK 266, 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 t.DKK -1.999 mio. i 2025.

8. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	41	15.782
Renter af bankindestående mv.	17.417	22.451	17.200	21.156
Andre finansielle indtægter	525	411	369	226
Renteindtægter af finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	17.942	22.862	17.610	37.164
Renter fra finansieringsinstitutter	3.663	4.257	3.662	4.257
Finansielle indtægter i alt	21.605	27.119	21.272	41.421

9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	-	-	88.992	119.149
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	40.200	43.776	39.172	43.687
Øvrige finansielle omkostninger	1.051	1.446	1.090	827
Renteomkostninger for finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	41.251	45.222	129.254	163.663
Renter af gæld til realkreditinstitutter	464.418	475.351	312.581	265.951
Finansielle omkostninger i alt	505.669	520.573	441.835	429.614

10. GEVINST/TAB EJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Opskrivning investeringsejendomme	766.237	830.963	682.533	521.190
Nedskrivning investeringsejendomme	-417.491	-726.815	-357.435	-443.281
	348.746	104.148	325.098	77.909
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-5.688	23	-3.990	0
Gevinst/tab ejendomme i alt	343.058	104.171	321.108	77.909

11. GEVINST/TAB FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Dagsværdiregulering af realkreditlån	-23.517	-26.429	-41.583	-14.343
Dagsværdiregulering af renteaftaler	402.527	-536.352	312.418	-308.856
	379.010	-562.781	270.835	-323.199
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	3.368	19.852	4.000	10.230
Gevinst/tab obligationer	3	-459	4	-458
Låneomkostninger	-9.890	-4.860	-8.374	-3.056
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	372.491	-548.248	266.465	-316.483

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Aktuel skat	39.972	0	18.562	-16.442
Udskudt skat	256.986	30.272	171.704	-3.630
Regulering selskabsskat vedrørende tidligere år	-939	-366	-393	-251
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år	-2.046	0	1.218	2.096
Skat af årets resultat i alt	293.973	29.906	191.091	-18.227
Skat af årets resultat kan forklares således				
Beregnet 22 % skat af resultat før skat	284.772	31.353	183.144	-20.676
Skatteeffekt af:				
Ikke skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger	2.090	1.277	2.043	944
Regulering vedrørende tidligere år	3.035	-367	-393	1.845
Nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	-	-	440	1.027
Øvrige reguleringer	4.076	-2.357	5.857	-1.367
Tilbageførsel af nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	-	-	0	0
Skat af årets resultat i alt	293.973	29.906	191.091	-18.227
Effektiv skatteprocent	22,7	21,1	23,0	19,5

13. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
	2025	2024
Årets resultat (t.DKK)	1.000.446	112.607
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	55.432.225	55.432.225
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-45.738	-45.673
Gennemsnitligt antal aktier i omløb (stk.)	55.386.488	55.386.553
Gennemsnitligt antal aktier, udvandet (stk.)	55.386.488	55.386.553
Resultat pr. aktie i DKK (EPS)	18,06	2,03
Resultat pr. aktie, udvandet i DKK (EPS-D)	18,06	2,03

14. UDBYTTE

9. april 2025 udbetalte Jeudan A/S udbytte til aktionærerne på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie.

For regnskabsåret 2025 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie, der oppebærer ret til udbytte for 2025. Udbyttet vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af

Selskabets ordinære generalforsamling 8. april 2026 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 2025. Udbyttet vil blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 8. april 2026 er registreret i Selskabets ejerbog.

15. LANGFRISTEDE AKTIVER

KONCERN	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
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
Kostpris 1. januar 2025	27.565.559	204.275	436.275	193.374
Tilgang, køb	1.154.754	0	0	15.299
Tilgang, forbedring	74.033	0	490.314	0
Overførsel	527.832	0	-527.832	0
Afgang	-295.988	0	0	-3.557
Kostpris 31. december 2025	29.026.190	204.275	398.757	205.116
Op-/nedskrivninger 1. januar 2025	7.179.200	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	804.772	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-446.731	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	70.523	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2025	7.607.764	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2025	32.672	2.360	0	150.232
Årets afskrivninger	2.377	428	0	25.223
Afgang	0	0	0	-2.913
Afskrivninger 31. december 2025	35.049	2.788	0	172.542
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	36.598.905	201.487	398.757	32.574

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.664 (31. december 2024 t.DKK 8.474).

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 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
Kostpris 1. januar 2025	15.955.180	204.275	207.599	123.540	3.462.119	222.224
Tilgang, køb	1.155.320	0	454.437	10.168	0	0
Tilgang, forbedring	74.489	0	0	0	0	0
Tilgang ved fusion	7.067.909	0	75.624	6.079	0	0
Overførsel	492.955	0	-492.955	0	0	0
Afgang	-295.988	0	0	-1.475	0	0
Afgang ved fusion	0	0	0	0	-3.057.728	-222.224
Kostpris 31. december 2025	24.449.865	204.275	244.705	138.312	404.391	0
Op-/nedskrivninger 1. januar 2025	3.718.480	0	0	0	-996.137	0
Tilgang ved fusion	1.767.776	0	0	0	-1.999	0
Årets op-/nedskrivninger	686.871	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-361.773	0	0	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	70.523	0	0	0	998.136	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2025	5.881.877	0	0	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2025	19.007	2.360	0	98.225	0	0
Tilgang ved fusion	2.123	428	0	16.798	0	0
Årets afskrivninger	2.419	0	0	2.942	0	0
Afgang	0	0	0	-920	0	0
Afskrivninger 31. december 2025	23.549	2.788	0	117.045	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	30.308.193	201.487	244.705	21.267	404.391	0

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.514 (31. december 2024 t.DKK 7.170).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Hjemsted	Selskabs- kapital t.DKK	Ejerandel og stemme- rettigheder
Jeudan II A/S	København	10.000	100%
Jeudan V A/S	København	10.500	100%
Jeudan IX ApS	København	80	100%
Jeudan X ApS	København	125	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 2024, mens selskaberne Jeudan I A/S, Jeudan III A/S, Jeudan IV A/S, Jeudan VI A/S, Jeudan VII A/S, Jeudan VIII A/S, Jeudan XII ApS og Jeudan XIII ApS er fusioneret med Jeudan A/S pr. 30. juli 2025.

16. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Afledte finansielle instrumenter	1.505.496	976.791	1.085.702	118.494
Afledte finansielle instrumenter i alt	1.505.496	976.791	1.085.702	118.494

Afledte finansielle instrumenter består af kursregulering på renteaftaler til Koncernens realkreditlån, og tilhørende kurstabslån. Kurstabslån opstår i forbindelse med omlægning af renteaftaler, og indgår således som et element ifm. indgåelse af nye renteaftaler.

Koncernens kortfristede del udgør pr. 31. december 2025 t.DKK 16.562 (2024: t.DKK 6.040). Moderselskabets kortfristede del udgør pr. 31. december 2025 t.DKK 12.417 (2024: t.DKK 4.482).

Koncernens positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen, som følge af den stigende rente, på t.DKK 2.336.548 (2024: t.DKK 1.934.022) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -831.052 (2024: t.DKK -957.231), 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 1.916.754 (2024: t.DKK 1.075.725) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -831.052 (2024: t.DKK -957.231), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån).

Udviklingen i moderselskabets afledte finansielle instrumenter relaterer sig ligeledes til indregning af instrumenter overtaget ved fusion af datterselskaber og udgør t.DKK 528.612.

17. VÆRDIPAPIRER

	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Børsnoterede obligationer	182.405	484.535	182.105	483.815
Værdipapirer i alt	182.405	484.535	182.105	483.815

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 á DKK 20, som hver giver én stemme på generalforsamlingen. Aktienkapitalen omfatter kun én aktiekasse. Aktierne er fuldt indbetalte, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	Morderselskab	
	2025	2024
Aktiekapital 31. december	1.108.645	1.108.645

Egne aktier

	Antal		Købs-/salgspris		% af aktiekapital	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Beholdning 1. januar	46.342	45.003	11.557	12.233	0,07%	0,07%
Tilgang	40.000	40.000	7.936	8.887	0,07%	0,07%
Afgang	-41.209	-38.661	-9.372	-9.563	-0,07%	-0,07%
Beholdning 31. december	45.133	46.342	10.121	11.557	0,07%	0,07%

Selskabet har i 2025 erhvervet yderligere egne aktier til dækning af medarbejderaktieordning.

19. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom	22.305.345	21.499.449	18.633.436	12.536.961
Driftskreditter	856.577	882.616	850.962	882.616
Nominal værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-831.052	-957.231	-831.052	-957.231
Finansielle gældsforpligtelser i alt	22.330.870	21.424.834	18.653.346	12.462.346
Gælden forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	1.076.327	1.103.414	1.045.815	1.050.455
Mellem et og to år fra balancedagen	214.538	209.081	189.115	154.169
Mellem to og tre år fra balancedagen	204.568	205.229	178.600	148.289
Mellem tre og fire år fra balancedagen	205.731	196.628	179.205	137.582
Mellem fire og fem år fra balancedagen	199.294	199.247	172.198	138.020
Efter fem år fra balancedagen	21.153.708	20.384.228	17.625.053	11.738.233
Nominal værdi af finansielle gældsforpligtelser	23.054.166	22.297.827	19.389.986	13.366.748
Ultimo dagsværdiregulering af gæld	107.756	84.238	94.412	52.829
Nominal værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-831.052	-957.231	-831.052	-957.231
Finansielle gældsforpligtelser i alt	22.330.870	21.424.834	18.653.346	12.462.346
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser, realkreditlån	21.364.955	20.447.382	17.717.999	11.537.925
Kortfristede forpligtelser, realkreditlån	109.338	94.836	84.385	41.805
Kortfristede forpligtelser, finansieringsinstitutter	856.577	882.616	850.962	882.616
Finansielle gældsforpligtelser i alt	22.330.870	21.424.834	18.653.346	12.462.346

Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom måles til dagsværdi (t.DKK 22.305.345). Gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskurser pr. 31. december 2025 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 856.577).

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 2025.

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.

Jeudans finansieringsaftaler indeholder ikke covenants-forbehold men alene sædvanlige misligholdelsesbestemmelser i realkreditpantebreve (standard misligholdelsesbestemmelser) samt årlige standard LTV-opgørelser.

19. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE – FORTSAT

	0-1 år	2-5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
KONCERN – 2025				
Gæld	741.929	2.952.302	3.694.231	23.161.922
Renteaftaler	-59.098	-168.000	-227.098	-2.336.548
Ydelser til betaling i alt	682.831	2.784.302	3.467.133	20.825.374
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
MODERSELSKAB – 2025				
Gæld	608.523	2.422.374	3.030.897	19.484.398
Renteaftaler	-58.980	-167.604	-226.584	-1.916.754
Ydelser til betaling i alt	549.543	2.254.770	2.804.313	17.567.644
MODERSELSKAB – 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

20. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾	Realiseret kurstab ³⁾	Ultimo
2025						
Realkreditlån	20.542.218	1.337.498	-425.569	23.517	-3.371	21.474.293
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	957.230	-126.178	0	0	0	831.052
Deposita	414.416	8.092	21.000	0	0	443.508
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	21.913.864	1.219.412	-404.569	23.517	-3.371	22.748.853
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

MODERSELSKAB	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾	Realiseret kurstab ³⁾	Tilgang fra fusionerede selskaber ⁴⁾	Ultimo
2025							
Realkreditlån	11.579.730	1.378.585	0	41.583	-4.004	4.806.490	17.802.384
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	957.230	-126.178	0	0	0	0	831.052
Deposita	222.624	7.027	21.000	0	0	88.466	339.117
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	12.759.584	1.259.434	21.000	41.583	-4.004	4.894.956	18.972.553
2024							
Realkreditlån	11.466.465	108.694	0	14.343	-9.772	0	11.579.730
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.098.704	-141.474	0	0	0	0	957.230
Deposita	217.185	5.439	0	0	0	0	222.624
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	12.782.354	-27.341	0	14.343	-9.772	0	12.759.584

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.

⁴⁾ Posterne i moderselskabet er reguleret for tilgangen fra de fusionerede selskaber pr. 30. juli 2025 og præsenteres særskilt.

21. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Udskudt skat 1. januar	2.667.225	2.636.953	1.019.409	1.020.943
Tilgang ved fusion	0	0	918.767	0
Øvrige reguleringer	7.249	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	256.986	30.272	172.922	-1.534
Udskudt skat 31. december	2.931.460	2.667.225	2.111.098	1.019.409
Udskudt skat vedrører:				
Investeringsejendomme	3.132.827	2.907.130	2.315.420	1.225.321
Andre materielle aktiver	-2.273	-1.173	-2.405	-1.343
Finansielle gældsforpligtelser	-23.706	-17.965	-20.771	-11.622
Fremførbare skattemæssige underskud	-183.594	-230.754	-181.002	-191.772
Øvrige	8.206	9.987	-144	-1.175
Udskudt skat 31. december	2.931.460	2.667.225	2.111.098	1.019.409

22. KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE

De regnskabsmæssige værdier af modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandørgæld samt anden gæld svarer til forpligtelsernes dagsværdier.

23. PANTSÆTNINGER, GARANTIER SAMT EVENTUAL- OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Koncernens ejendomme tinglyst pantesikkerhed for t.DKK 26.430.460 (2024: t.DKK 25.791.911), hvoraf t.DKK 456.613 (2024: t.DKK 465.058) er i Koncernens besiddelse.

Jeudan A/S har kautioneret for tilknyttede selskabers realkreditlån for i alt t.DKK 3.656.903 (2024: t.DKK 9.085.890).

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 2025 t.DKK 95.330 (2024: t.DKK 100.762).

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 2025 t.DKK 315.920 (2024: t.DKK 315.410).

Jeudan A/S har tegnet garantier for deposita vedrørende leje af grund til TorvehallerneKBH på Israels Plads for t.DKK 371 (2024: t.DKK 371).

Jeudan A/S er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter andrager pr. 31. december 2025 t.DKK 39.972 (2024: t.DKK 0).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan II A/S, Jeudan V A/S, Jeudan IX ApS, Jeudan X ApS og Jeudan XIV ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær, der pr. 31. december 2025 andrager t.DKK 0 (2024: t.DKK 0).

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	
	2025	2024	2025	2024
Udløb uopsigelighed inden for et år	311.402	296.996	176.050	168.028
Udløb uopsigelighed inden for et til to år	332.367	269.568	168.663	90.602
Udløb uopsigelighed inden for to til tre år	253.393	234.028	163.598	136.576
Udløb uopsigelighed inden for tre til fire år	184.186	253.408	142.436	136.347
Udløb uopsigelighed inden for fire til fem år	227.591	311.278	85.501	271.297
Udløb uopsigelighed efter fem år	1.321.573	1.394.222	613.581	646.085
Kontraktlige lejeindtægter i alt	2.630.512	2.759.500	1.349.829	1.448.935
Årets kontraktlige lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen	1.551.364	1.513.008	1.046.508	848.237

Lejekontrakterne kategoriseres efter tidspunktet for uopsigelighed, og kontrakternes samlede lejeindtægter 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. 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. 10 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 57 %)

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 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 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 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.

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 rentefordækning 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 2025 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 2 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 rentefordækningen er reetableret. For at sikre en gennemsnitlig løbetid på rentefordækningen på minimum 7,5 år tages der hensyn til dette ved indgåelse af nye renteaftaler. Pr. 31. december 2025 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 8,5 år.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 12,5 mio. ved udgangen af 2025 (2024: DKK 14 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 975 mio. efter skat og ca. 7,5 % af Koncernens egenkapital, hvilket er inden for det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Jeudans afdækningsprocent udgør 81 (2024: 88).

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 31. december 2025 er den isolerede effekt af rentestigningen ved de nuværende renteaftaler vist nedenfor for perioden 2026 til 2030. Pr. 31. december 2024 udgjorde ændring i kursregulering ved en renteændring DKK 2.704 mio.

	2026	2027	2028	2029	2030
Renteændring på 2,00 % p.a.					
Ændring i finansielle omkostninger	-104.055	-135.300	-142.960	-160.483	-172.782
Ændring kursregulering	2.499.024	-246.161	-219.387	-215.891	-202.416
Skat	-527.175	83.921	79.716	82.802	82.544
Egenkapitaleffekt	1.868.076	-297.540	-282.631	-293.572	-292.654
Ændring cash flow pr. år	-104.055	-112.408	-113.194	-129.032	-137.476
Ændring cash flow akkumuleret	-104.055	-216.463	-329.657	-458.689	-596.165
Ændring egenkapital akkumuleret	1.868.076	1.570.536	1.287.905	994.333	701.679

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 20.

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 2025 DKK 1.215 mio. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 845 mio., hvorved det samlede likviditetsberedskab udgjorde DKK 2.060 mio. (ultimo

2024: DKK 1.650 mio. inkl. værdipapirbeholdning).

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	
	2025	2024	2025	2024
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.687.901	1.461.326	1.267.807	602.309
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	206.442	167.704	162.601	580.471
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	21.474.295	20.542.218	17.802.383	11.579.730
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.470.276	1.458.109	2.717.859	4.360.897

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 2-5 år	> 5 år	Heraf med fast rente	Effektiv rente %
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2024 i alt	22.382.062	1.934.682	499.088	19.948.292	18.476.501	2,3
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2025 i alt	23.161.922	1.796.967	566.828	20.798.127	17.830.462	2,1

MODERSELSKAB	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter 2-5 år	> 5 år	Heraf med fast rente	Effektiv rente %
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2024 i alt	13.419.577	1.881.652	235.628	11.302.297	11.184.230	2,1
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2025 i alt	19.484.398	1.860.357	354.576	17.269.465	17.782.425	2,2

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 anlægs-lånene er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på renteaftækningen 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 opkrævede depositum/forudbetalt leje. I de seneste tre år har Jeudan haft årlige tab på ca. DKK 3,5 mio. på grund af misligholdelse af lejekontrakter, svarende til 0,2 % af omsætningen i 2025.

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 - 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
KONCERN - 2025			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			36.598.905
Igangværende projekter investeringsejendomme			398.757
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-21.364.955	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-109.338	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		1.505.496	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	182.405		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	182.405	-19.968.797	36.997.662

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 - 2024			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme			19.654.653
Igangværende projekter investerings ejendomme			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
MODERSELSKAB - 2025			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme			30.308.193
Igangværende projekter investerings ejendomme			244.705
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-17.717.999	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-84.385	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		1.085.702	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	182.105		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	182.105	-16.716.682	30.552.898

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	
	2025	2024	2025	2024
Transaktioner med tilknyttede selskaber				
Køb af serviceydelser	-	-	548.559	455.512
Salg af serviceydelser	-	-	0	201
Udlejning af kontor- og lagerfaciliteter	-	-	4.081	3.729
Salg af administrationsydelser	-	-	33.776	59.415
Finansielle indtægter	-	-	41	15.782
Finansielle omkostninger	-	-	-88.992	-119.149
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	0	485.956
Gæld til tilknyttede selskaber	-	-	1.391.127	3.200.416
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	-	-	3.656.903	9.085.890
Transaktioner mellem Selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.				
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Bestyrelseshonorar	3.131	2.775	3.131	2.775
Gage til direktionen	17.433	16.669	17.433	16.669
Salg af serviceydelser	0	5	0	0
Udlejning af boliglejemål ¹⁾	513	504	513	504
Udloddet udbytte	231	225	231	225
Transaktioner med William Demant Invest A/S				
Udloddet udbytte	73.807	69.772	73.807	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⁾	3.231	3.189	3.231	3.189
Salg af serviceydelser	1.888	1.777	1.054	622
Tilgodehavende fra salg	79	82	0	0

¹⁾ Koncernen udlejer boliglejemål til direktion samt nærtstående til 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 eksplicitte krav til præsentation af resul-

tatopgørelsen, 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

Der er ikke siden udgangen af 2025 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og Moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Jeudan har med virkning pr. 1. februar 2026 købt kontorejendommene Toldbodgade 33, København K og Grundtvigsvej 37, Frederiksberg samt kontor- og boligejendommen Nytorv 7, København K for samlet DKK 278 mio.

30. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 19. februar 2026 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges

Jeudan A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 8. april 2026.

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 nyerhvervede 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 nyerhvervet 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 Investeringsjendomme 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 Investeringsjendomme 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 Investeringsjendomme 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 (bruttolønsordning) 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 posterings 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 fremførselsberettede 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 salgsmomkostninger og kapitalværdien. Når kapitalværdien opgøres, tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved at anvende en diskonteringsrate, 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 rentebetalinger (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 FINANSIELLE POSTER (EBIT)/ GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER (EBVAT)/ GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
EBVAT EJENDOMME + VÆRDIREGULERING EJENDOMME/ GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL	$\frac{(\text{EBVAT ejd.} + \text{værdiregulering ejd.}) \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
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

