

Ansvarlighed i centrum

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a
(Del af ledelsesberetningen i Jeudans årsrapport for 2016)

Jeudan anerkender og er bevidst om sit ansvar over for Koncernens interessenter, herunder samfundet som helhed. Jeudans aktiviteter og holdninger har betydning for ikke blot kunder, aktionærer og medarbejdere, men også brugere, naboer, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer m.fl.

Generel holdning

Jeudan betragter sin indsats vedrørende ansvarlighed som gavnlig for Koncernen på såvel kort som længere sigt. Den ansvarlige tilgang til branchens og Koncernens udfordringer er således med til at styrke Jeudans attraktivitet, konkurrenceevne, værdi og værdiskabelse.

Jeudans overordnede mål er at skabe værdi for aktionærerne. Indsatsen og politikkerne om ansvarlighed skal derfor ses i sammenhæng med Koncernens økonomiske mål, og indsatsområderne prioriteres under hensyn til økonomi og effektivitet. Dette sikres i Jeudan bedst ved, at hensynet til interessenterne integreres i strategien, i planerne for virksomhedens udvikling og i alle de daglige forretningsmæssige aktiviteter.

Jeudan tilstræber et højt niveau af ansvarlighed. Koncernens holdninger og indsats vedrørende ansvarlighed tager udgangspunkt i de grundlæggende værdier ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Ansvarligheden kommer således til udtryk i alle Koncernens aktiviteter, for eksempel rene linjer i kunderelationerne, orden i ejendommene og i gadebilledet, energibevidsthed samt velordnede medarbejderforhold.

Med et betydeligt antal ejendomme i landets hovedstad – de fleste med fremtrædende placeringer i bybilledet – har Jeudan et væsentligt medansvar for, at København opleves som en attraktiv by.

Ejendommene skal således ikke blot danne effektive rammer om brugernes daglige aktiviteter, men også opleves positivt af naboer, besøgende og forbipasserende.

For hele porteføljen af ejendomme lægger Jeudan derfor vægt på at sikre et højt niveau for daglig renholdelse, god orden, løbende vedligeholdelse samt forbedringer, når der er anledning hertil. Særligt i relation til ejendomme, som samfundet har udpeget som bevaringsværdige, samarbejder Jeudan med myndighederne om at skabe fornuftige løsninger, som balancerer æstetik og bevarelse af kulturbærende værdier med en tidssvarende funktionalitet og fornuftig økonomi. Også hvor der ikke foreligger krav herom, tilstræber Jeudan at bevare bygninger og lokaler med særlige historiske, kulturelle eller æstetiske værdier.

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

Gennem Foreningen Ofelia Beach har Jeudan indgået samarbejde med Kulturministeriet, Det Kgl. Teater og Realdania om driften af Kvæsthusmolen. Foreningens formål er at fremme og understøtte bylivet på Kvæsthusmolen. Dette sker ved at parterne udvikler, planlægger og afholder kulturelle arrangementer og andre aktiviteter med henblik på at skabe liv på Kvæsthusmolen.

Jeudan opfatter sig som værende i overensstemmelse med de ti grundlæggende og generelle principper om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og anti-korruption, som er udtrykt i FN's Global Compact. Jeudan har på nuværende tidspunkt ikke formelt tilsluttet sig Global Compact.

Nogle af de relevante emner er fælles for alle eller de fleste virksomheder i ejendomsbranchen og relaterede brancher og kalder på indsats på samfunds- eller brancheplan. Jeudan påtager sig ansvaret såvel for sin egen indsats som for at medvirke til at skabe og virkeliggøre gode fælles løsninger.

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

Følgende områder er særligt i fokus i Jeudan:

- Forretningspraksis
- Energi og miljø
- Medarbejderforhold
- Samfundsrelationer

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

Forretningspraksis

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

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

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

Jeudan Servicepartner har igen i 2016 gennemført en kontrol af udvalgte leverandører (herunder underentreprenører) for så vidt angår blandt andet deres ansættelsesbeviser, medarbejdernes løn- og skatteforhold, overholdelse af gældende overenskomster samt medarbejderes straffeattester.

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

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

Energi og miljø

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

- Deltagelse i den europæiske energisynsordning for store virksomheder, som medfører en detaljeret energiscreening af alle Jeudans ejendomme med henblik på at identificere tiltag, der er med til at sænke det samlede energiforbrug for de respektive ejendomme og ejendommenes brugere.
- Livscyklusanalyser indgår i mange overvejelser og beregninger, ikke kun værdien af energibesparelserne.
- Energiforbrug til belysning, maskiner, køretøjer m.v.
- Energiforbrug til opvarmning. Der skiftes løbende til energi- og CO₂-venlige opvarmningsmetoder via konvertering fra naturgas/damp til fjernvarme.
- Energimærkning sikres opdateret i henhold til myndighedskrav, og herunder energimærkes fredede bygninger, når der er mulighed herfor.
- Indførelse af CTS styring (Central Tilstandskontrol og Styring) for at optimere ejendommenes energiforbrug.

- Medvirke til bedre forståelse for energiberegninger ved deltagelse i udarbejdelse af 'Branchevejledning for Energiberegninger', bestilt af Energistyrelsen.
- Anvendelse af materialer ved byggeri og indretning.
- Forbrugsvarer ved drift (rengøring m.v.).
- Udledning til luft (CO₂, partikler m.v.).
- Udledning til jord eller vand (kemikalier, kvælstof m.m.).
- Forurening fra biler (navnlig CO₂ og partikler).
- Håndtering af affald.
- Visuelt miljø (ejendommens, byggepladser, bilers og maskiners fremtræden i gadebilledet).

I forbindelse med de daglige aktiviteter inden for projektering, renovering og drift af ejendommene indgår energiforbrug og -besparelser med stadig større vægt. Dette fokusområde har konsekvenser for såvel forbruget af energi som udledningen af CO₂.

Jeudan Servicepartner har gennem en årrække haft deres egen energikonsulent til varetagelse af de daglige aktiviteter indenfor energi og miljø. Senest har Jeudan oprettet en afdeling for energi og miljø, som udover varetagelsen af det daglige arbejde med energi og miljø skal sikre at der foregår en overordnet koordinering mellem den almindelige drift og vedligehold af Jeudan Koncernens ejendomme og forhold omkring energi og miljø.

Jeudans holdninger og hensyn til ansvarligheden udmøntes bredt i Koncernens aktiviteter:

- Ved den løbende renovering og forbedring af Jeudans ejendomme, der hvert år omfatter et betydeligt antal bygninger, vælges energi-effektive løsninger, hvor det er muligt. Det gælder for eksempel vedrørende varmeanlæg, køleanlæg, vinduer, isolering og belysning (styring og lyskilder).
- Håndteringen af affald styres gennem strukturerede planer, der udarbejdes, administreres og kontrolleres i samarbejde med myndigheder og miljøvirksomheder. Affald fra såvel ejendommens drift som byggeprojekter sorteres efter arter, som håndteres forskelligt.

Sorteringen indebærer såvel muligheder for at styre de forskellige affaldstyper i forhold til genbrug som økonomiske fordele til gavn for både kundernes og Jeudans lønsomhed.

- Ved valg af leverandører og samarbejdspartnere inden for affaldshåndtering og bortskaffelse indgår miljøforhold positivt i vurderingerne.
- Forbruget af brændstof til alle Koncernens kørende enheder registreres og overvåges nøje med henblik på dels økonomi, dels miljøaspekterne.
- Koncernen har i 2016 erstattet halvdelen af Koncernens puljebiler med elbiler.
- Mulighederne for benyttelse af solceller som energikilde vurderes i de tilfælde, hvor det er relevant. Der er i denne sammenhæng udfordringer og begrænsninger for en række ejendomme som følge af porteføljens sammensætning, herunder afgørende hensyn til tekniske, lovmæssige og æstetiske forhold.
- Der planlægges montering af solceller på Torvehallerne, Israels Plads i 2017.
- Som et af mange konkrete udtryk for stadig øget opmærksomhed om energiforbruget installeres i vidt omfang bevægelsesfølere til styring af belysningen i ejendommenes forskellige områder, således at lyset kun tændes, når der er behov for det.
- Endvidere installeres energibesparende lyskilder ved udskiftning, herunder LED-lyskilder, som udover energibesparelser reducerer tid medgået til udskiftning, idet holdbarheden er betydeligt længere end for glødepærer.
- Jeudan rådede over fire el-scootere ved udgangen af 2016.
- I parkeringsanlægget under Ofelia Plads ved Sankt Annæ Plads er der etableret 8 ladestander til elbiler.
- Jeudan har erhvervet en ejendom under opførelse på Amerika Plads. Ejendommen bygges efter bygningsreglementets energiramme for 2020.
- Jeudans parkeringsanlæg og udvalgte gårde med parkering fungerer som "hotspots" for elbiler.
- Jeudan konverterer lokale freondrevne køleanlæg til fjernkøl hvor det er muligt i forbindelse med renoveringsopgaver.
- Frem for biler benyttes i stigende grad cykler og el-scootere til transport af håndværkere og servicemedarbejdere og disses redskaber og materialer, ligesom kundechefer m.m. anvender cykler og elbiler ved kundemøder i København. Udover energibesparelser opnås

kortere transporttider og bedre muligheder for manøvrering og parkering. Det vurderes løbende om antallet af servicebiler kan reduceres til fordel for cykler eller el-scootere.

- I forbindelse med indkøb af produkter til brug ved byggeri, istandsættelse, vedligeholdelse og rengøring fokuseres altid på mulige påvirkninger af arbejdsmiljøet.
- Alle anvendte rengøringsmidler er miljøcertificerede ("Svanemærket"), og der benyttes et system til sikring af korrekt anvendelse, herunder dosering og bortskaffelse af restmaterialer og emballage.
- Nye maskiner vælges efter vurdering af deres energiforbrug og under hensyn til miljøforhold som støj, vibration, udstødning samt anvendelse af biologisk olie.
- Der er installeret partikelfiltre i alle nye dieslbiler i Jeudan Servicepartner. Partikelfiltre findes derfor i hovedparten af Koncernens dieseldrevne biler.
- Der arbejdes løbende på at nedbringe omfanget af kørsel i Hovedstadsområdet og særligt i Københavns centrum. Det sker gennem tilrettelæggelsen af opgaverne og leje af faste parkeringspladser samt udnyttelse af Koncernens egne parkeringskældre, hvilket reducerer kørsel for at finde parkeringsmuligheder.
- Jeudan Servicepartner har etableret en centralt placeret håndværkerplads i den indre by.

Jeudans vedvarende fokus på energiområdet reducerer energiforbruget og CO₂-udledningen væsentligt. Væsentlige dele af det arealrelaterede energiforbrug i ejendommene indkøbes og betales imidlertid af kunderne, mens de bygningsrelaterede dele varetages af Jeudan. Koncernen arbejder på at udvikle og efterfølgende implementere systemer, der med en overkommelig indsats kan måle, registrere og rapportere den samlede virkning af indsatsen.

Jeudan fortsætter sin indsats på følgende prioriterede områder:

- På baggrund af at skønsmæssigt omkring 40% af Danmarks energi bruges i bygninger, og i forlængelse af den hidtidige indsats, vil Jeudan bredt i bygningsmassen fortsætte og igangsætte rentable, energibesparende investeringer.
- I relation til bygge-, ombygnings- og indretningsopgaver systematiserer og forstærker Jeudan i stadig højere grad sin indsats for at integrere hensyn til ansvarligheden i de

konkrete løsninger. Det gælder for eksempel vedrørende byggematerialer, energibesparelser og udledninger.

- Udledninger til luften fra Koncernens biler reduceres, hvor det er muligt under hensyn til en forsvarlig driftsøkonomi, herunder ved overgang til elbiler.
- Bevidstheden om energi-effektivitet i egen organisation og i muligt omfang i kundernes organisationer vedligeholdes og styrkes.
- Viden og erfaringer om god praksis vedrørende ansvarlighed indhentes løbende fra rådgivere og ejendomsrelaterede virksomheder i Danmark og i udlandet.

Medarbejderforhold

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

Arbejdsmiljøforhold varetages i henholdsvis Jeudan A/S og Jeudan Servicepartner A/S af en arbejdsmiljøorganisation, som ledes af et arbejdsmiljøudvalg. Under udvalget i Jeudan Servicepartner er etableret fire faggrupper, som tilsammen repræsenterer alle fag og afdelinger i Jeudan Servicepartner.

Jeudan Servicepartner har en arbejdsmiljøkonsulent med bred erfaring fra byggebranchen ansat til det daglige arbejdsmiljøarbejde.

Arbejdsmiljøorganisationen kommunikerer til samtlige medarbejdere, primært over Jeudans intranet samt et ekstranet via Koncernens hjemmeside. Digital kommunikation har således i vidt omfang afløst papir.

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

Arbejdsmiljøarbejdet i Jeudan Servicepartner vil fortsat særligt fokusere på disse områder:

- Jeudans Plan for Sikkerhed og Sundhed (PSS) vurderes løbende med henblik på eventuelle styrkelser af denne.
- Arbejdsmiljøgruppernes synlighed
- Bly og PCB processer
- Arbejdsmiljøgruppernes analyser og opfølgning på ulykker
- Lærlinge og sikkerhed
- APV på byggepladser – implementering af digital løsning
- Arbejdsmiljømålet er nul påbud, nul sager omkring manglende skurforhold, mere end en halvering af antal arbejdsulykker i forhold til 2016 samt rettidig indrapportering.

Arbejdstilsynet aflægger med jævne mellemrum virksomheder uanmeldt besøg. Ved de få besøg der er aflagt hos Jeudan og Jeudan Servicepartner med hensyn til ergonomi, sikkerhed m.v. har resultaterne været positive.

I forlængelse af flytningen af såvel Jeudan A/S som Jeudan Servicepartner A/S er der i marts 2016 gennemført en opdateret APV undersøgelse.

Der blev i Jeudan Servicepartner i 2016 registreret 16 arbejdsulykker med fravær på en dag eller mere og tilsammen 225 ulykkesrelaterede fraværsdage svarende til 0,6% af det samlede antal arbejdsdage på omkring 38.300. Trods et relativt begrænset fravær som følge af arbejdsulykker er der stor fokus herpå, da enhver arbejdsulykke er én for mange.

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

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

Samfundsrelationer

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

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

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

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

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

- Jeudans afdelingsleder indenfor energi og miljø medvirker i alle bygningsrelaterede projekter og istandsættelsessager. Konsulenten screener alle ejendomme med henblik på udarbejdelse af planer for energibesparelser, energimærkning af ejendommene, energistyring samt muligheder for fjernaflæsning af forbruget af el, vand og varme, lige som konsulenten har været særligt involveret i enkelte større ny- og ombygninger.

- Jeudan er medlem af foreningen Københavns City Center, idet en væsentlig del af Koncernens ejendomme er placeret i Københavns centrum. Foreningen har blandt andet til formål at udvikle og sikre et attraktivt miljø i byen.
- Jeudan Servicepartner har et struktureret lærlingeprogram og medvirker dermed til uddannelsen af dygtige håndværkere til byggeriet. Programmet omfatter en mentorordning, hvorved den enkelte lærling er tilknyttet en erfaren håndværker gennem hele uddannelsen. Ved udgangen af 2016 havde Koncernen 16 lærlinge.
- Jeudan har i 2016 øget antallet af praktikpladser for studerende indenfor erhvervsudlejning, ejendomsdrift, it-drift, projektledelse og entreprisedelse for på denne måde at bidrage til og lære af den næste generations uddannelse.
- Jeudan koncernen har et veletableret samarbejde med Københavns Erhvervshus med henblik på udvikling af kommunens erhvervsliv samt etablering af arbejdspladser.
- Jeudan har indgået samarbejdsaftale med Københavns Kommune i forbindelse med integration af flygtninge i Danmark. I 2016 har Jeudan fået tildelt en flygtning i jobpraktik.
- Jeudan støtter LøkkeFonden, der henvender sig til drenge i alderen 13-25 år, som har et fagligt efterslæb eller er i risikozonen for ikke at få en uddannelse eller et arbejde.
- Jeudan støtter Misbrugsportalen, der arbejder målrettet med at udvikle det frivillige arbejde på misbrugsområdet og iværksætte bæredygtige tiltag og indsatser, der skal være til gavn og nytte for foreningens målgruppe.
- Jeudan støtter Foreningen Velkommen Hjem, der arbejder på at føre veteraner, der har været i verdens brændpunkter, og erhvervsliv tættere på hinanden – til gavn for veteranerne, virksomhederne og samfundet.

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

eksisterende kontrakter ikke – eller kun i begrænset omfang – mulighed herfor, hvilket i debatten om energi- og klimaforhold er blevet betegnet som et "paradoks-problem".

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