



# Årsrapport 2023

01.01.2023 – 31.12.2023

## JCN Bolig A/S

Jens Chr. Nielsensvej 1, 7480 Vildbjerg  
CVR. nr. 12 24 53 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26.02.2024

Flemming V. T. Rasmussen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Fra Orange til Grøn boligspecialist.....	3	Building Awards og JCN Bolig .....	48
Året der gik.....	4-5	Projektudviklingsprisen 2023 .....	49
HVORDAN .....	6-10	JCN Bolig Prisen.....	50-51
ESG forberedelse .....	11-13	Organisering .....	52-53
Ledelsesberetning .....	14-15	God stemning = Godt byggeri .....	54-55
Nøgletal .....	16	Et strategisk fokus på kundegrupper .....	56-57
Ledelsespåtegning .....	17	Lighed og socialt ansvar .....	58
Den uafhængige revisors revisionspåtegning ....	18-19	Uddannelse af ungdommen .....	59
Det strategiske arbejde hos JCN Bolig .....	20-21	Geografi.....	60
JCN Bolig historien .....	22-23	Ejerledet virksomhed.....	62-63
Specialisering.....	24-25		
Sådan er vi .....	26-29	Hoved- og nøgletal .....	64
Kunderejsen .....	30-33	Resultatopgørelse .....	65
2 Sektioner .....	34	Balance .....	66-67
Referencer på ALT .....	35	Egenkapitalopgørelse .....	68
Referencer: Etagebyggeri .....	36-39	Pengestrømsopgørelse .....	69
Referencer: Rækkehuse .....	40-43	Noter til årsregnskabet.....	70-81
JCN Bolig årshjul 2023 .....	44-45	Selskabsoplysninger .....	83
Årets ejerleder .....	46-47		



Fra verdensmål til hverdagsmål

## Fra Orange til Grøn boligspecialist

Bæredygtigt byggeri handler for JCN Bolig om at bygge gode, sunde boliger og bygninger og samtidig tage vidtgående hensyn til miljø og klima, hvor økonomi, ansvarlighed og bæredygtighed forenes i effektivt boligbyggeri.

I samarbejde med vores kunder og rådgivere har JCN Bolig fokus på at styrke den cirkulære tankegang ved at udvikle og anvende genanvendelige konstruktioner og alternativer byggematerialer til de udbredte byggemetoder, som i sin nuværende form lægger beslag på store mængder energi, tærer på ressourcer, ikke er fornybare, og kan give problemer med indeklima og affald.

Bæredygtigt byggeri kan både være spændende, ny arkitektur og bygninger efter kendt design. Det afgørende er at tænke og handle bæredygtigt, når et nyt byggeprojekt ser dagens lys, så vi kan tænke alt det nye ind fra starten og møde fremtidens krav, som samfundet, omverdenen og miljøet stiller os.

Den grønne omstilling er en kontinuerlig proces, som hele tiden udvikler sig. Baseret på sund fornuft og økonomisk ansvarlighed ønsker JCN Bolig at bidrage ved at træffe de rigtige valg og gå fra Orange til Grøn ! Og være blandt bannerførerne på bæredygtigt byggeri. Vi skal være med til at vise vejen, og derfor har vi skabt HVORDAN, vores nye center for bæredygtigt boligbyggeri.

Kom og besøg HVORDAN i Aarhus. Her kan kunder, rådgivere og samarbejdspartnere, skoler og uddannelser, leverandører og ikke mindst vores underentreprenører, få et indblik i den nye og mere bæredygtige verden. HVORDAN er ikke bæredygtig magi, men praktikkens univers og løsningernes mekka, som vi har samlet under ét tag.

## Året der gik



Flemming Rasmussen foran JCN Boligs hovedkontor i Aarhus.

”Som ejerledet virksomhed har JCN Bolig en lang historik for at tage ansvar, passe på mennesker og miljøet og give tilbage til samfundet. Derfor har JCN Bolig valgt at arbejde mere strategisk med bæredygtighed, både for at integrere det i virksomheden, og ikke mindst for at tage vores ansvar alvorligt. Vi ønsker at bygge en stærk kultur, som giver højt engagement og stolthed i hverdagen, og som afspejler sig i vores forretningsadfærd.

Ansvarlighed og ordentlighed har altid været en del af JCN Boligs DNA. Det er en naturlig del af det vi er og bygger for vores kunder – men det er ikke noget, der historisk er blevet tænkt ind i et bæredygtigheds- og forretningsstrategisk perspektiv.

Den store og presserende udfordring inden for klimaet sætter virksomheder under stigende lovgivningsmæssig regulering af bæredygtighed. Dette stiller større krav til virksomheder, da de samtidig konfronteres med øgede forventninger fra investorer, kunder, samarbejdspartnere og samfundet som helhed. Virksomheders samfundsansvar har fået så markant fokus, at ansvarlighed og bæredygtighed nu er afgørende for at opretholde konkurrenceevnen, også i fremtidige scenarier.

JCN Bolig ønsker at tage sit ansvar alvorligt. Derfor er JCN Bolig i 2023 begyndt at udføre sin første Dobbelt Væsentlighedsanalyse. Ikke blot skal vi rapportere i henhold til CSRD lovgivningen for regnskabsåret 2025, men vi ønsker også at være en virksomhed, som ikke alene rapporterer, men som også strategisk arbejder med bæredygtighed. Vi ønsker kort sagt at gøre ansvarlighed og bæredygtighed til en del af kerneforretningen.

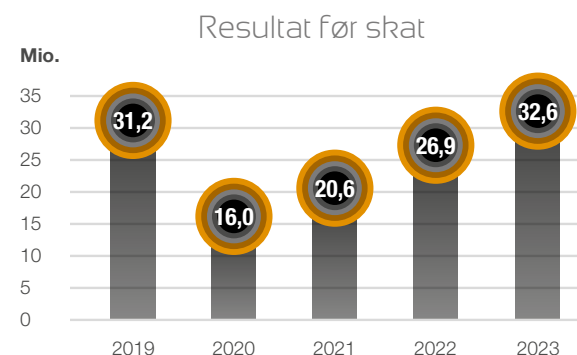
Vi kan ikke løfte opgaven alene i JCN Bolig. Derfor vil vi have fokus på den samlede værdikæde og sammen med vores kunder og leverandører finde løsninger og skabe de forandringer, der skal til. Derfor har vi i 2023 åbnet HVORDAN-lokalet, hvor JCN Bolig, i samarbejde med leverandører, skal vise hvordan man bygger mere bæredygtigt i fremtiden, og ikke mindst hvordan vi som branche kommer derhen.

Vi er, som totalentreprenør, det naturlige bindeled mellem vores leverandører og kunder. Derfor har vi en særlig forpligtelse til at gå forrest i samarbejdet om bæredygtighed i værdikæden som en ansvarlig forretningspartner, der tager initiativ, deler viden og indsigter på tværs og skaber resultater.

Det er en stor opgave, og vi er først lige begyndt. Vi er i oktober 2023 begyndt at vurdere vores væsentlige påvirkninger og risici i værdikæden, som i løbet af 2024 vil resultere i JCN Boligs første Dobbelt Væsentlighedsanalyse, som skal være med til at danne grundlaget for vores fremtidige ESG rapportering.

Med økonomisk gode og stabile resultater i JCN Bolig gennem en lang årrække har vi både muligheden og ambitionerne om at gøre en forskel for klimaet. Derfor ønsker vi i de kommende år at udarbejde strategiske fokusområder og iværksætte forskellige initiativer og samarbejder på tværs af værdikæden. Det skal være med til at sikre, at vi nedbringer vores eget og vores kunders klimaafttryk og fortsat tilbyder ordentlige arbejdsvilkår for vores medarbejdere og medarbejdere i værdikæden”.

Flemming V. T. Rasmussen,  
Adm. Direktør









# Velkommen til **HVORDAN**

HVORDAN er et af JCN Boligs bidrag til en bæredygtig omstilling af byggeriet. HVORDAN er egentligt et ganske simpelt ord, men HVORDAN skal vi bygge grønnere og være en del af den grønne omstilling, spørger branchen og kigger på totalentreprenøren. Så det er nu, at tanker og strategi skal udføres i praksis - fra tanke til handling. Det er her JCN Bolig er stærke. Det er nu, vi kan vise, hvad vi kan !

Bæredygtighed er måske ikke nyt. Men der er kraft og forventninger bag ordene. Vi skal rykke os alle sammen – både som individer og som virksomheder. JCN Bolig har skabt HVORDAN for at være med til at facilitere rejsen. Alle kender målet, men er usikre på, HVORDAN man kommer derhen !

JCN Boligs vej mod grønt byggeri startede for flere år siden. Vi var nogle af de første i Danmark til at opføre DGNB certificerede projekter og har opført flere store projekter for professionelle bygherrer, hvor vi har høstet værdifuld og vigtig erfaring, som vi gerne vil dele med branchen.

Bæredygtigt byggeri i praksis skal tænkes i helheder sammen med omverdenen. Derfor er virksomhedens eksisterende såvel som helt nye samarbejdspartnere inviteret med indenfor i HVORDAN. Hele lokalet er opbygget med løsninger fra 20 kendte leverandører i byggebranchen samt al den viden, JCN Bolig har indenfor bæredygtigt boligbyggeri. Her kan man få indsigt i, HVORDAN vi arbejder med affaldshåndtering, genbrugsmaterialer, akonstruktionsprincipper, tekniske installationer, bæredygtigt inventar, mv. og derudover har vi mødelokaler til vejledning og uddannelse i alt fra adskillelse af materialer til udarbejdelse af ESG rapporter.



I HVORDAN kan man booke et arrangement med op til 50 personer, og man kan holde møder med mindre grupper i et af de 4 mødelokaler, der er tilknyttet bæredygtighedscentret. Kunder, rådgivere og samarbejdspartnere, skoler og uddannelser, leverandører og ikke mindst vores underentreprenører er alle velkomne til at bruge HVORDAN-faciliteterne.





HVORDAN  
FFA Verdensmål i hverdagen





**VERDENSMÅL**  
for bæredygtig udvikling

## Hvilke krav skal vi forholde os til i fremtidens byggeri?

Ifølge Paris-aftalen - og det deraf udarbejdede "CO2-Reduction Roadmap" - skal byggeriet i fremtiden ned omkring 0,5 kg CO2 pr. m<sup>2</sup>. Det bliver den planetære grænse for klimaforandringer – planetens budget for udledning af drivhusgasser – oversat til konkrete, årlige reduktionsmål for nyt, dansk boligbyggeri. Samtidig viser værktøjet, hvilken hastighed den nødvendige reduktion skal have år for år. Det er en udfordrende fremtid vi går ind i.

Målet med Roadmaps er at forstå, hvor meget vi skal reducere udledningen fra vores byggeprojekter for at arbejde indenfor planetens bæreevne. Men jo længere tid vi er om at kickstarte forandringen, jo stejlere bliver reduktionskurven.

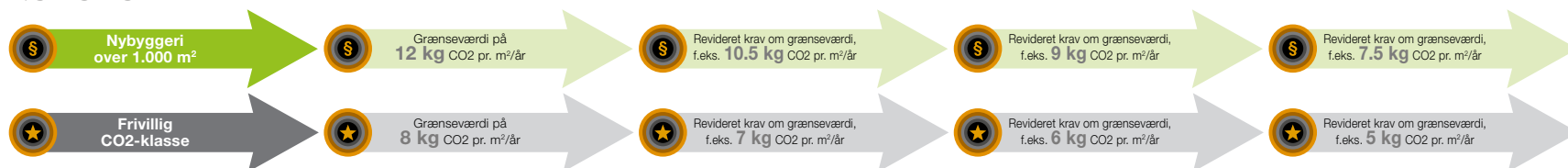
For at skabe forandringen i tide er det helt afgørende, at vi som branche forpligter os til at handle i fællesskab. Vi har skabt HVORDAN for at understøtte den grønne transformation. Vi er villige til at dele viden og erfaringer på tværs af branchen og finde de nødvendige løsninger i fællesskab. For det er en rejse som totalentreprenøren JCN Bolig gerne vil være en del af sammen med de øvrige parter i byggeriet.

**Vi inviterer derfor indenfor i bæredygtighedscenteret HVORDAN, hvor kræfterne kan forenes.**

## CO2 udledning i byggeriet

Vi har traditionelt bygget med 10-12 kg. CO2 pr. m<sup>2</sup>. Vi har lavet projekter helt ned til 8 kg CO2 pr. m<sup>2</sup>, men i kravene til fremtidens bygningsreglementet, skal CO2-forbruget løbende sænkes. Den frivillige CO2-klasse og visse bygherrer er mere ambitiøse, så samlet set er der et klart ønske om en lavere CO2-udledning i fremtiden.

Bygningsreglement:



## FNs 17 verdensmål

JCN Boligs bæredygtighedsstrategi udspringer fra FN's 17 verdensmål. Her har vi prioriteret 4 verdensmål:







Klima  
Miljø & vand  
Cirkulær økonomi



Virksomhedsledelse  
Styring & standarder  
Virksomhedsadfærd

Arbejdsforhold  
Samfund  
Kunder & slutbruger

## Reduction Roadmap

### Boligbyggeriets CO2-udledninger i dag

Byggeriet udleder i dag omkring 8-10 kg CO2 pr. m<sup>2</sup> ved nybyggeri. Kravene via Bygnings-reglementet 2030 og Den Frivillige Bæredygtighedsklasse 2030 sigter mod at sænke CO2-udledningen til henholdsvis 7,5 og 5 kg CO2 pr. m<sup>2</sup>.

### Reducer den globale udledning med 96%

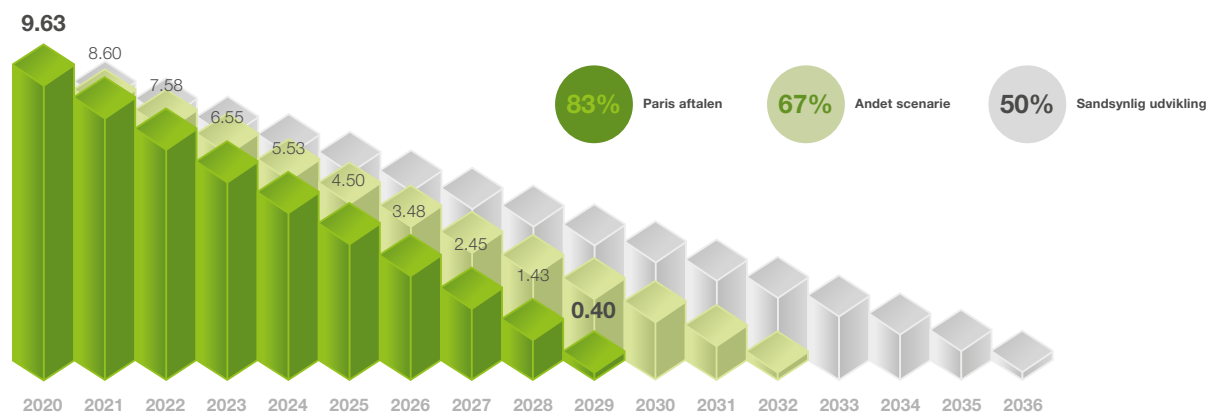
Målene i Reduction Roadmap er baseret på resultaterne fra "The Safe Operating Space for Greenhouse Gas Emissions". Med denne rapport står det klart, at de globale CO2-udledninger skal reduceres med 96 % for at holde udledningen indenfor De Planetære Grænsers sikre handlingsrum. Ifølge IPCC AR6-rapporten fra FN's Klimapanel (2021) skal reduktionen ske inden for de næste 7-14 år, hvis vi skal holde den globale opvarmning på maksimalt 1,5°C.

## Socialt ansvar

### Socialt ansvar er også bæredygtighed

At skabe en bæredygtig verden handler ikke kun om at reducere vores CO2-forbrug. Vi skal også skabe et sted, hvor det er rart at være som menneske og medarbejder. Social bæredygtighed tager udgangspunkt i netop dette ord. Det er vigtigt for os, at vi har et socialt ansvar både overfor vores medarbejdere, men også overfor vores branche og omgivelser.

Vi giver hvert år vores specialistviden videre til næste generation og prioriterer at uddanne ungdommen. Vi har således hvert år mellem 8 og 12 praktikanter, som gennemgår et udfordrende og udviklende praktikforløb, hvor de både assisterer entreprenører og driver egne projekter. Indtil 2023 har vi udlært i alt 219 lærlinge indenfor fagene tømrer og beton. Vi er utroligt stolte, hver gang en af vores lærlinge bliver udlært. Vi er meget bevidste om, at vi er et team, og at lærlinge og praktikanter er en vigtig del af JCN Boligs DNA.



## De 4 hverdagsmål vi arbejder målrettet med

Den grønne omstilling er en kontinuerlig proces, som hele tiden udvikler sig. Vores tilgang, som er baseret på sund fornuft og økonomisk ansvarlighed tilpasset projektet i samarbejde og i dialog med vores kunder, betyder, at vi kan bidrage med at træffe de rigtige valg og fravalg og dermed opfylde de ønskede forventninger.

Med udgangspunkt i FN's 17 verdensmål kan vi gøre en forskel, både som virksomhed, men også projektorienteret. Det er ikke tilstrækkeligt alene at anvende bæredygtige materialer på et byggeprojekt. Bæredygtighed kræver en balanceret tilgang til de tre kvaliteter: økonomi, social- og miljømæssig bæredygtighed. Bygge- og anlægsaktiviteter giver sammen med den efterfølgende drift et stort aftryk på klimaet. Vi har derfor sammen en vigtig rolle.

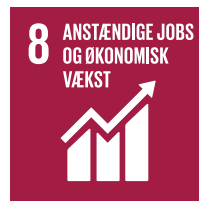
Bæredygtigt byggeri begynder allerede i idé- og planlægningsfasen. Det er derfor vigtigt, at der tidligt etableres et samarbejde mellem projektets rådgivere for at imødekomme krav, kriterier og forventninger. Vores mål er, at uanset om der bygges nyt, renoveres eller konverteres, så kan vi tilbyde løsninger, som modsvarer den ønskede bæredygtighedsgrad i projektet.

Vi tror på, at økonomi, ansvarlighed og bæredygtighed godt kan forenes med boligbyggeri. I samarbejde med vores kunder og rådgivere skal vi have fokus på at styrke den cirkulære tankegang gennem de anvendte materialer, et sundt indeklima og en ansvarsfuld drift.



**VERDENSMÅL**  
for bæredygtig udvikling

JCN Bolig har af FN's 17 verdensmål udvalgt 4 hverdagsmål vi arbejder målrettet med:



### FN's Verdensmål 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst

Vi skal fremme vedvarende og bæredygtig økonomisk vækst. Fuld og produktiv beskæftigelse, samt anstændigt arbejde til alle. En forudsætning for bæredygtig udvikling er at udnytte vores ressourcer mere cirkulært, da "Verdensmål 8" også handler om at afkoble vækst fra ødelæggelsen af miljø og klima.



### FN's Verdensmål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund

Vi skal gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige. Mange byers befolkningstal vokser hurtigere end antallet af arbejdspladser og boliger. Det skaber miljø- og klimaproblemer. Hvis mennesker skal leve det gode liv i byer og udvikle sig både økonomisk og socialt, er det vigtigt, at verdens byer og lokalsamfund bliver bæredygtige – både når det handler om miljø, sociale forhold, luftforurening, affaldshåndtering, offentlig transport, slum og dårlige boliger. I 2050 forventes det, at to tredjedele af verdens befolkning bor i byer.



### FN's Verdensmål 12 - Ansvarligt forbrug og produktion

Vi skal sikre bæredygtigt forbrug og produktion, da der bliver drevet rovdrift på naturressourcer af alle slags. Alle verdens lande skal blive bedre til at genanvende ressourcer, undgå ressourcospild og gøre forbruget mere bæredygtigt. En del af "Verdensmål 12" handler om at reducere affaldsmængderne betydeligt, og at skadelige kemikalier fra produktion udskiftes med mindre skadelige stoffer, som ikke udledes direkte i miljøet. Vi forbruger mere, end hvad der er miljømæssigt bæredygtigt. For at sikre gode levevilkår for nuværende og fremtidige generationer må hver enkel forbruger også tage ansvar ved f.eks. at undgå madspild, spise lokale råvarer og købe genbrug.



### FN's Verdensmål 17 - Partnerskaber for handling

Regeringer, virksomheder og civilsamfundet må arbejde sammen for at opnå en bæredygtig udvikling. Verdensmålene skal fungere som en fælles, global retning og en prioriteret indsats. Lokalt skal partnerskaber udvikles for i samlet enhed at skabe nye retninger for bæredygtig udvikling. Der er behov for helhedsløsninger frem for suboptimering.

## ESG forberedelse

### Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

JCN Bolig har proaktivt påtaget sig ansvaret for at opfylde kravene i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), en vigtig EU-lovgivning, der sigter mod at forbedre virksomheders rapportering om bæredygtighed og socialt ansvar. Med CSRD's formål om at styrke gennemsigtigheden og kvaliteten af virksomheders bæredygtighedsrapportering har JCN Bolig iværksat foranstaltninger for at forberede sig på disse nye krav.

JCN Bolig bliver direkte underlagt obligatorisk overholdelse af CSRD for året 2025. JCN Bolig ønsker at være på forkant og blive rustet til at påbegynde dataindsamling og gennemføre due diligence- og risikovurdering allerede i 2024. Derfor har JCN Bolig påbegyndt et compliance-samarbejde med SustainBusiness for at få udført første Dobbelt Væsentlighedsanalyse og få øget viden og forståelse for principperne i ESRS.

JCN Bolig ønsker at være på forkant med lovgivningen og få bredt det ud i hele organisationen. Efter første og stadig igangværende Dobbelt Væsentlighedsanalyse for året 2023 vil vi begynde at justere vores governance og datasystemer i 2024, så vi er i stand til at udføre due diligence og indsamle væsentlige data til vores første CSRD-rapportering i 2025.

Vi erkender vigtigheden af at integrere bæredygtighedspraksis mere effektivt i vores forretningsmodel og har derfor indledt processen med at tilpasse os de udvidede rapporteringskrav i CSRD. Dette omfatter en nøje gennemgang af miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige aspekter gennem en Dobbelt Væsentlighedsanalyse, som skal rapporteres mere detaljeret i overensstemmelse med lovgivningen.

Resultaterne af JCN Boligs første Dobbelt Væsentlighedsanalyse vil være klar i starten af 2024, og derfor vil ESG-rapporten for 2024 være funderet på Dobbelt Væsentlighedsanalysen og mere struktureret følge ESRS-principperne om rapporteringen af miljø/klima, mennesker og governance.

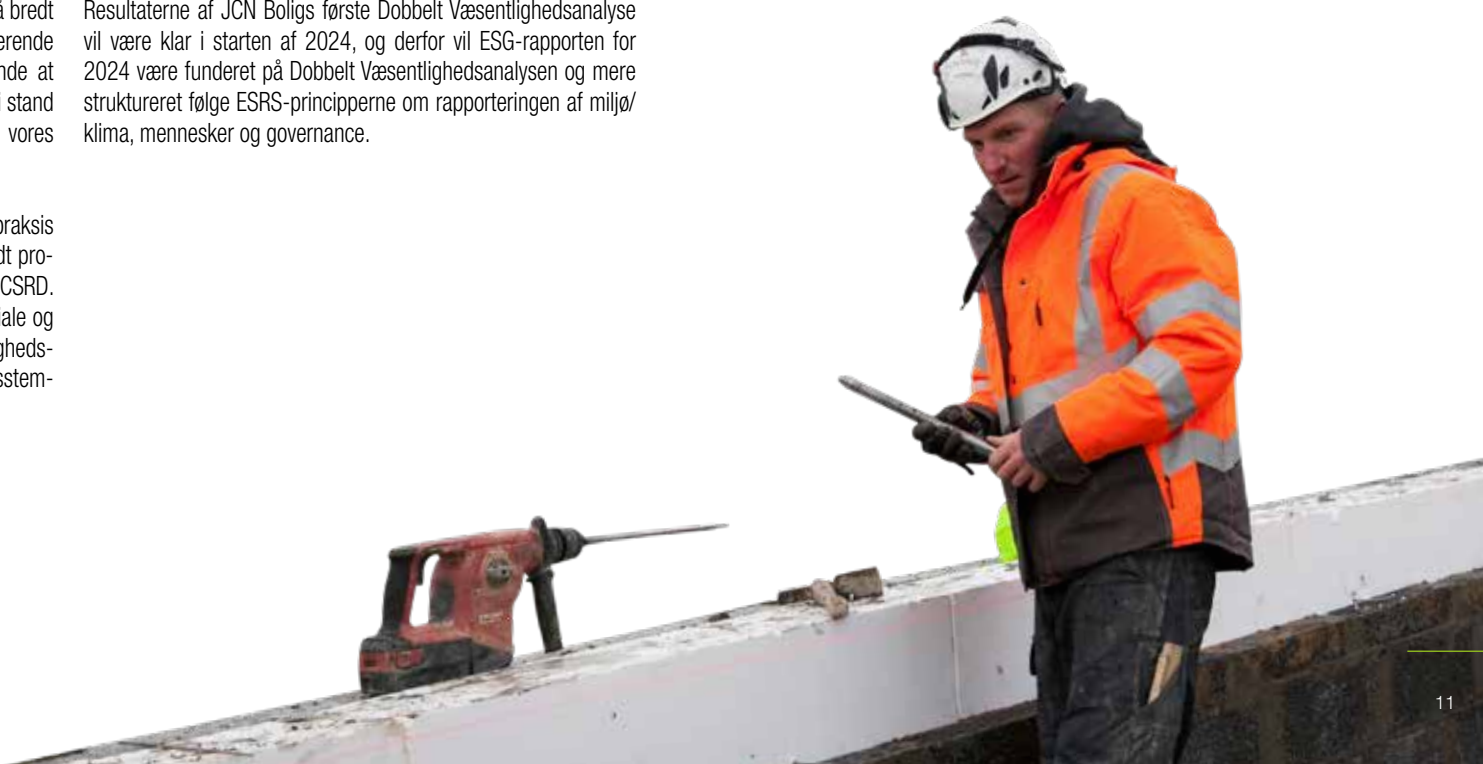
## SUSTAINBUSINESS

**ENVIRONMENTAL**  
Klima  
Miljø & vand  
Cirkulær økonomi



**SOCIAL**  
Arbejdsforhold  
Samfund  
Kunder & slutbrugere

**GOVERNANCE**  
Virksomhedsledelse  
Styring & standarder  
Virksomhedsadfærd





## ESG forberedelse

### Værdikæde

I vores igangværende Dobbelt Væsentlighedsanalyse har vi kortlagt vores værdikæde og udvalgt interessenter for videre undersøgelse af påvirkninger, risici og muligheder på klima/miljø, mennesker og governance. Under rapporteringsåret 2023 har vi 15 igangværende projekter. Eftersom hvert projekt varierer i tidsramme, beliggenhed, størrelse, arkitektur og leverandører, har vi besluttet at analysere vores værdikæde fra et overordnet perspektiv. Dette gør det muligt for os at beskrive vores værdikæde som et "typisk projekt" for bedre at kortlægge fælles påvirkninger, risici og muligheder.

Vi har også gennemført en kortlægning af alle væsentlige interessenter, og vi har på baggrund af graden af vores påvirkning på dem og vores afhængighed af deres ressourcer, udvalgt følgende interessenter for videre undersøgelse:

- Egne medarbejdere hos JCN Bolig
- Entreprenører og leverandører (kategorisering baseret på de vigtigste materialer, de anvender i de input, de leverer til JCN Bolig)
- Herunder arbejdsvilkår- og forhold for medarbejdere i værdikæden
- Kunder

Vi har i 2023 og starten af 2024 udsendt spørgeskemaer til ovenstående interessenter med følgende formål:

- At undersøge medarbejdernes oplevelser med deres arbejds- og menneskerettigheder i virksomheden
- At forstå medarbejdernes bekymringer og forventninger til virksomhedens arbejde med bæredygtighed plus deres forandringsparathed
- At undersøge, hvordan leverandører håndterer deres påvirkning af miljø og mennesker
- At forstå leverandørernes bæredygtighedsforventninger til JCN Bolig som et forretningsforhold
- At forstå kundernes bæredygtighedsforventninger til JCN Bolig som leverandør, deres databehov osv.

Besvarelsesprocenten var henholdsvis 54 % fra medarbejdere, 79 % fra kunder og 55 % fra leverandører.

Besvarelsesprocenten skal dels bruges til at forstå, hvilken negativ og positiv påvirkning JCN Bolig har på omverdenen, og dels hvilke risici og muligheder omverdenen har på JCN Bolig. Denne vurdering foregår pt., og der vil blive arbejdet intensivt herpå i løbet af 2024.







# ESG forberedelse

## Klimaregnskab

JCN Bolig har for første gang beregnet det samlede CO2-aftryk, som JCN Bolig direkte og indirekte udleder som resultat af at drive forretning. Vi har beregnet både Scope 1, 2 og 3 og har valgt at fastsætte 2023 som vores baseline, og det er dette år, vi på sigt vil måle vores forbedringer op mod. Kort forklaret består Scope 1, 2 og 3 af følgende:

### Scope 1, direkte emissioner:

Alle direkte emissioner fra kilder, der ejes eller kontrolleres af virksomheden selv. Det er udledninger, som opstår gennem forbrænding af fossile brændsler (diesel, benzin eller naturgas) fra f.eks. virksomhedens energiproduktion, on-site varme- og køleforbrug, processer, firmabiler og øvrigt maskinel. For JCN Boligs vedkommende er der primært tale om brug af fossile brændsler ved vores firmabiler. Herforuden er der tale om opvarmning af vores bygning i Timring, samt udtørring af byggerier ved anvendelse af fossile brændsler.

### Scope 2, indirekte emissioner:

Omfatter udledninger, der stammer fra forbrug af kollektivt forsynet energi – fjernvarme, elektricitet mv., indkøbt og brugt af virksomheden. For JCN Boligs vedkommende er der primært tale om elforbrug og fjernvarme på vores byggepladser samt egne kontorlokaler.

### Scope 3, andre indirekte emissioner:

Scope 3, andre indirekte emissioner: Er alle andre indirekte emissioner fra virksomhedens aktiviteter, der opstår fra kilder, som virksomheden ikke selv ejer eller kan kontrollere. Dette inkluderer emissioner relateret til hele værdikæden – både "upstream", herunder emissioner relateret til leverandørkæden, og "downstream", herunder emissioner forbundet med anvendelse og bortskaffelse af produkter. For JCN Boligs vedkommende er der primært tale om alle leverancer til vores byggepladser i form af cement, stål, betonelementer, vinduer, tag mv. (upstream) samt affaldshåndtering og drift af bygning (downstream).

For regnskabsåret 2023 har JCN Bolig haft et CO2-aftryk på i alt 14.943 tons CO2. Heraf udgør 553 tons CO2 Scope 1 svarende til 4 % af den samlede udledning. Scope 2 står for 835 ton CO2 svarende til 5 % af den samlede udledning. Scope 3, indirekte emissioner, udgør den største udledning med 13.555 tons CO2 svarende til 91 % af JCN Boligs samlede udledning.

I den kommende tid kommer JCN Bolig til at fokusere på at styrke dataindsamlingen for at opnå større præcision i klimaregnskabet både i form af større digitalisering samt at klargøre dokumentation i forhold til at være CSRD compliant.

## CO2 udledning i ton

<b>2023</b>		
<b>Scope 1</b>	553	(4 %)
<b>Scope 2</b>	835	(5 %)
<b>Scope 3</b>	13.555	(91 %)
<b>Total</b>	<b>14.943</b>	



# Ledelsesberetning

## 2023 I HOVEDTRÆK

### Væsentligste aktiviteter

JCN Boligs aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået af projekter i totalentreprise, samt beton- og tømrerarbejde i egenproduktion.

JCN Bolig er en professionel totalentreprenør, der har specialiseret sig i boligbyggeri. JCN Bolig arbejder udelukkende på BtB markedet. Vi er en konkurrencedygtig og specialiseret virksomhed, der både forstår sig på traditionel projektledelse og anvendelse af egne håndværkere. Derudover forstår JCN Bolig også at sætte sig over på bygherre og investors side og tale ind i, hvordan et godt projekt sættes sammen fra deres synsvinkel. Set ud fra udlejning, salg, afleveringsprocesser, finansiering, investorinteresser mv.

Allt sammen i ordentlighedens tegn. Ofte via åbne kalkulationer og tillidskabende tilbudsprocesser. Nytt for branchen. Naturligt for JCN Bolig.

JCN Bolig planlægger og udfører byggeprojekter i hele Danmark. Dog med særligt fokus på Østjylland og Storkøbenhavn. Vi er specialiseret i at bygge boliger i form af rækkehuse og lejligheder for vores kunder.

Med en projektportefølje for året 2023 på 15 projekter, som er spredt over Jylland, Fyn og Sjælland, dækker JCN Bolig behovet hos flere kundesegmenter i flere typer og størrelser, fra store pensionselskaber til kapitalfonde og projektudviklere.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 32,6 mio. før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 88 mio.

Resultatet er det bedste resultat i virksomhedens historie, og ledelsen anser resultatet for yderst tilfredsstillende. Resultatet er væsentligt over det udmeldte budgetterede i det seneste regnskab (DKK 20 mio. før skat) og skyldes primært en større ordretliggang end forventet i løbet af regnskabsåret kombineret med hurtig opstart på projekterne.

Likviditetsmæssigt står JCN Bolig godt med en likvid beholdning pr. 31. december 2023 på DKK 70,8 mio. Der er imidlertid ingen tvivl om, at vores bygherrer har ekstra stort fokus på stædeopgørelser som resultat af, at de har set, og måske selv oplevet, at flere totalentreprenører i branchen er gået konkurs. Det er store totalentreprisekontrakter, JCN Bolig indgår, så det er vigtigt, at alle vores kunder betaler til aftalt tid, ligesom det er vigtigt, at vi betaler vores leverandører til aftalt tid. Det er ledelsens vurdering, at likviditeten er god.

2023 har været en videreførelse af JCN Boligs specialisering. Det strategiske fokus på boliger er fastholdt indenfor Etagebyggeri og Rækkehuse, samt et aktivitetsniveau på Sjælland der er blevet udbygget.

JCN Bolig har nu gennem 9 år præsteret økonomisk i top. En unik økonomisk præstation.

### Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2023 er øget siden sidste år og er det højeste i virksomhedens historie. Der opleves et stort antal henvendelser, der håndteres ift. størrelse, geografi samt naturligvis risikoprofil. Vi kan se, at kunderne ønsker sikkerhed i deres investeringer, og med JCN Boligs resultater gennem en lang årrække, er det et trygt sted for kunderne at indgå aftale. JCN Bolig ser derfor positivt på fremtiden trods et marked med mindre generel aktivitet.

Ordrebeholdningen har aktuelt en sådan størrelse, at det samlet for de kommende år kan konkluderes, at de seneste års vækst vil fortsætte. Aktuelt har JCN Bolig en ordrebeholdning, der dækker hovedparten af budgettet for 2024. Ordrebeholdningen udgøres 100 % af boligprojekter BtB. 2024 omsætningsmålet er fastsat således, at JCN Bolig vil være en af DK's førende virksomheder indenfor boligbyggeri. Det er ikke et ønske om omsætning i sig selv, men et spørgsmål om kritisk volumen koblet sammen med et ønske om at have landets bedste referencer – på BtB indenfor Etagebyggeri og Rækkehuse.

### SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRISICI OG FINANSIELLE RISICI Drift

Selskabet vurderes ikke at have særlige risici udover almindeligt forekommende risici for branchen. JCN Bolig ønsker ikke at påtage sig risici på det, der er under jorden, og vi ønsker ikke at påtage os udlejningsrisici for at få en højere avance. Vi ønsker at drive en forretning med lav grad af risiko med fokus på det, vi er gode til – at bygge boliger.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Med udgangspunkt i ordrebeholdningen og nuværende markedsforhold forventes der i 2024 et resultat før skat i niveauet DKK 50 mio.

### Redegørelse for samfundsansvar

JCN Bolig har proaktivt påtaget sig ansvaret for at opfylde kravene i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), en vigtig EU-lovgivning, der sigter mod at forbedre virksomheders rapportering om bæredygtighed og socialt ansvar. Med CSRD's formål om at styrke gennemsigtigheden og kvaliteten af virksomheders bæredygtighedsrapportering har JCN Bolig iværksat foranstaltninger for at forberede sig på disse nye krav.

JCN Bolig bliver direkte underlagt obligatorisk overholdelse af CSRD for året 2025. JCN Bolig ønsker at være på forkant og blive rustet til at påbegynde dataindsamling og gennemføre due diligence- og risikovurdering allerede for året 2024. Derfor har JCN Bolig begyndt et compliance-samarbejde med SustainBusiness for at få udført første Dobbelt Væsentlighedsanalyse og få øget viden og forståelse for principperne i ESRs.

### Forretningsmodel

JCN Boligs forretningsmodel er solidt forankret i byggebranchen og tilbyder opførelse af byggeprojekter, med særlig ekspertise indenfor boligbyggeri i Danmark, herunder opførelse af lejligheder og rækkehuse. JCN Bolig arbejder udelukkende på BtB markedet. Vores nøglekompetencer omfatter kalkulation, projektering og byggestyring i tæt samarbejde med arkitekter, ingeniører, underleverandører, og underentreprenører. Yderligere har vi egenproduktion indenfor beton- og tømrerarbejde. Vores primære kundesegment omfatter pensionselskaber og kapitalfonde.

### Risikoanalyse

JCN Bolig er særligt opmærksom på de risici, der er forbundet med JCN Boligs arbejde, herunder tiltrækning og fastholdelse af dygtige medarbejdere samt den klimapåvirkning omkring byggeri, som energiforbrug og affaldshåndtering giver anledning til. JCN Boligs aktiviteter foregår udelukkende i Danmark, hvor der er høj grad af regulering og myndighedskontrol, hvorfor JCN Bolig ikke oplever væsentlige risici i forhold til menneskerettigheder og korruption. Derfor har JCN Bolig ikke udarbejdet politikker på disse to områder. Vi mener, at vi med vores Ordentlighed kommer længst. Dog har vi en klar holdning til, at der på JCN Boligs byggepladser kun arbejdes under overenskomstlignende forhold, hvilket alle vores samarbejdspartnere er kontraktligt forpligtet til at efterfølge.

### Miljø og klimapåvirkning

JCN Bolig er bevidst om, at byggesektoren er en af de betydelige faktorer i klimapåvirkningen i forhold til energiforbrug og affald. JCN Bolig arbejder aktivt for at reducere den miljø- og klimamæssige påvirkning, som JCN Boligs aktivitet giver anledning til. JCN Bolig arbejder for at minimere udledningen af drivhusgasser, en fortsat effektivisering af energi samt håndtering af affald og træning af medarbejdere i effektiv ressourceudnyttelse og genbrug.

I 2023 har JCN Boligs affald samlet set udgjort 2.275 tons mod 1.566 tons i 2022. Affald er opgjort på baggrund af modtagne vejsesedler fra affaldsmodtagere for leverancer gennemført i regnskabsperioden. Stigningen skyldes dels øget aktivitetsniveau og dels vores byggeri, Lille Nyhavn i Skanderborg, hvor udvendige facader er blevet pudset og malet. Dette har givet en større affaldsmængde, end vi normalt ser.

JCN Bolig forventer i 2024 at arbejde endnu mere ind i bæredygtighed herunder den miljø- og klimamæssige påvirkning. Vi oplever en stor interesse fra kunderne for, hvad JCN Bolig kan i forhold til bæredygtighed, og hvordan vi ser ind i byggerierne fremover.

I 2023 har JCN Bolig arbejdet intensivt på bæredygtighed og dermed påvirkningen af klimaet. Ikke blot blandt flere DGNB-certificerede projekter, men i tilgangen til ressourceanvendelse generelt i virksomheden. Det

drejer sig f.eks. om anvendelse af træ i byggeriet, ikke at blande råmaterialer, så de senere kan genanvendes, reducere affaldsmængder mv.

JCN Bolig har for første gang beregnet det samlede CO2 aftryk, som vi direkte og indirekte udleder, som resultat af at drive forretning. Vi har beregnet både Scope 1, 2 og 3 og har valgt at fastsætte 2023, som vores baseline, og det er dette år, vi på sigt vil måle vores forbedringer op mod.

For regnskabsåret 2023 har JCN Bolig haft et CO2 aftryk på i alt 14.943 tons CO2. Heraf relaterer 553 tons CO2 (4 %) sig til emissioner under Scope 1, 835 tons CO2 (5 %) relaterer til emissioner under Scope 2 mens 13.555 tons CO2 (91 %) af CO2-udledningen relaterer sig til emissioner under Scope 3.

CO2-udledning i ton	2023	
Scope 1	553	4 %
Scope 2	835	5 %
Scope 3	13.555	91 %
Total	14.943	100 %

Udledning af CO2 er beregnet på baggrund af opgjorte mængder af fossile brændsler til egne biler, energi forbrugt på kontorer og byggepladser samt indkøb af materialer til vores byggerier. Beregningen er i overensstemmelse med GHG-Protokollen og ca. 10 % af beregningen bygger på den aktivitetsbaserede beregning, mens 90 % bygger på den forbrugsbaserede beregning. I 2024 kommer JCN Bolig til at fokusere på at styrke dataindsamlingen for at opnå større præcision i klimaregnskabet i form af større digitalisering samt at klargøre dokumentation i forhold til at blive CSRD compliant.

Som følge af at JCN Bolig pt. er i proces med at få udført den første Dobbelt Væsentlighedsanalyse i samarbejde med SustainBusiness, har vi endnu ikke fastlagt en konkret politik for miljø og klima. Det er først, når vi præcist ved, hvilke bæredygtighedsområder, der er væsentlige for JCN Bolig, at det vil give mening at få udarbejdet en politik, således vi kan fastsætte mål og udarbejde handlingsplaner.

### Sociale og medarbejderforhold

Ordentlighed er helt centralt i JCN Boligs værdier og DNA. Derfor sætter JCN Bolig en stor ære i at tage et socialt ansvar. Det er lige fra uddannelse af lærlinge, som i 2023 rundede lærling nr. 219, til videreuddannelse af medarbejdere. JCN Bolig ønsker at fastholde medarbejdere, da medarbejderne er det centrale i JCN Boligs succes. Uanset om det er håndværkere eller funktionærer. Også i 2023 har JCN Bolig haft flere håndværkere, der har valgt at omskole sig til vores kalkulationsafdeling. En omskoling, som er gavnlig for medarbejderne og ikke mindst JCN Bolig.

JCN Bolig er opmærksom på risici forbundet med usikre arbejdsituationer for JCN Boligs medarbejdere. Desuden er JCN Bolig opmærksom på risici for uheld som følge af manglende viden og kompetencer blandt JCN Boligs medarbejdere til at undgå arbejdsulykker. JCN Bolig forsøger derfor kontinuerligt at forbedre sikkerhedsprocedurer samt uddannelse af medarbejdere. JCN Bolig har en afdeling, som udelukkende fokuserer på arbejdsmiljø, og herudover arbejdes der kontinuerligt med at sikre, at alle sikkerhedskrav overholdes på byggepladserne via uddannelse og løbende tilsyn.

JCN Bolig vil i 2024 videreføre JCN Boligs værdier og DNA og fortsat udanne flere lærlinge og få flere studerende fra ingeniør- og konstruktørstudiet i praktik.

I 2023 har JCN Bolig haft 4 arbejdsulykker mod 6 arbejdsulykker i 2022. JCN Bolig definerer en arbejdsulykke ud fra, at medarbejderen har været fraværende mindst én arbejdsdag ud over tilskadekomstdagen.

Som det er tilfældet for JCN Boligs arbejde med miljø- og klimapåvirkning, har vi ikke opsat konkrete målsætninger for området. Dette vil blive gjort i løbet af 2024 i forbindelse med arbejdet med vores Dobbelt Væsentlighedsanalyse.

### Redegørelse for dataetik

JCN Bolig har ikke udarbejdet en politik for dataetik, da JCN Bolig hverken indsamler data eller anvender data fra eksterne parter som led i det forretningsmæssige virke.

JCN Bolig opererer indenfor byggebranchen med få kunder og udelukkende indenfor BtB segmentet. De registreringer JCN Bolig foretager er dermed udelukkende selskabsoplysninger, som kan findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside og dermed ikke personfølsomme oplysninger. Dette er gældende både for JCN Boligs kunder og leverandører.

JCN Bolig opererer udelukkende med almindelige personoplysninger på medarbejdere i forbindelse med ansættelsesforholdet. Disse oplysninger er kun tilgængelige for lønbogholderiet samt en mindre gruppe af ledende medarbejdere og er dermed afgrænset rettmæssigt i systemet.

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

JCN Bolig har en overordnet målsætning om, at kønssammensætningen på alle ledelsesniveauer afspejler diversiteten i JCN Boligs forretning. JCN Bolig og byggebranchen er imidlertid udfordret af, at kvinder udgør under 10 % af beskæftigelsen i byggebranchen, og jo højere i ledelseslagene man kommer, desto lavere bliver dette tal.

JCN Bolig er en ejerledet virksomhed, hvor øverste ledelsesorgan er bestyrelsen. Bestyrelsen består i 2023 af tre mænd, hvorved kvinder

udgør 0 % i det øverste ledelsesorgan. JCN Bolig har et mål om, at der inden 2025 vil være mindst en kvinde i bestyrelsen, således 25 % af det øverste ledelsesorgan består af kvinder. Selvom der har været en afgang i bestyrelsen i løbet af 2023, er bestyrelsesposten endnu ikke blevet genbesat. Det er målet, at denne genbesættelse vil blive en kvinde, hvilket vil ske via målrettet rekruttering.

Det er JCN Boligs politik at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer, så der opnås en mere lige fordeling mellem kønnene. "Øvrige ledelsesniveauer" defineres om værende ledergruppen i JCN Bolig, som har ledelsesmæssigt ansvar. I 2023 udgjorde kvinder 0 % på øvrige ledelsesniveauer. JCN Bolig har et mål om, at kvinder vil udgøre minimum 20 % på øvrige ledelsesniveauer inden 2027, hvilket vil ske via målrettet rekruttering mod kvinder.

JCN Bolig har i løbet af 2023 markedsført sig både mod kvinder og mænd på uddannelsesinstitutioner for eksempel via prisuddeling til ingeniørhøjskolen, hvor begge køn var repræsenteret som prismodtagere. I 2023 har JCN Bolig haft både mandlige og kvindelige praktikanter i halvårige praktikperioder, men vi må også erkende, at det er svært at tiltrække og fastholde kvinder indenfor byggeriet.

JCN Bolig ønsker generelt at fremme kvinder i byggebranchen. JCN Bolig ansætter som udgangspunkt altid efter kvalifikationer og indkalder kandidater, der muliggør, at der vælges kvalificerede kandidater uanset køn.

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Øverste ledelsesorgan</b>					
Samlet antal medlemmer	3				
Underrepræsenteret køn i %	0 %				
Måltal i %	25 %				
Årstal for opfyldelse af måltal	2025				

<b>Øvrige ledelsesniveauer</b>					
Samlet antal medlemmer	9				
Underrepræsenteret køn i %	0 %				
Måltal i %	20 %				
Årstal for opfyldelse af måltal	2027				

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

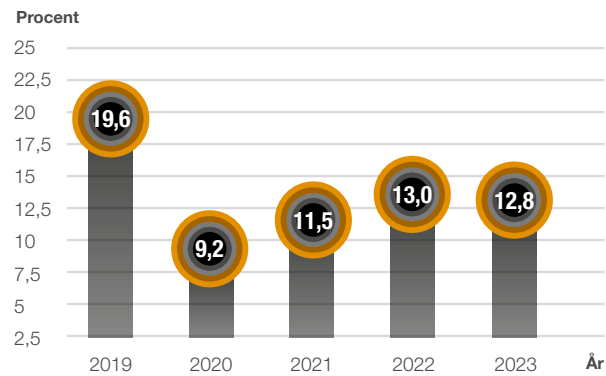
### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

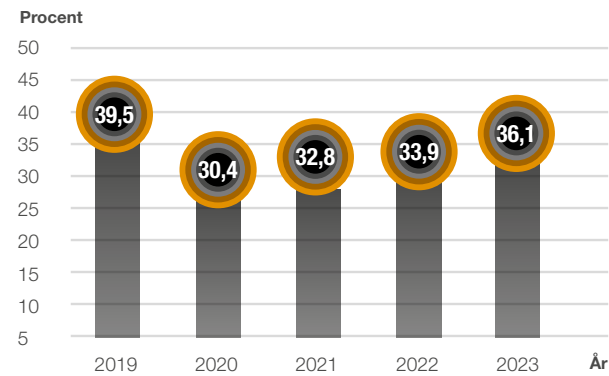
## Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

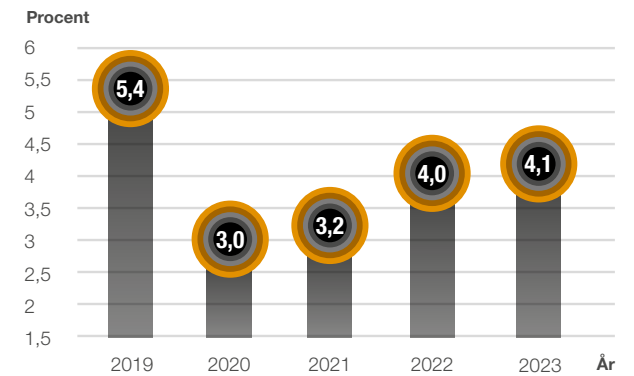
### Afkastningsgrad



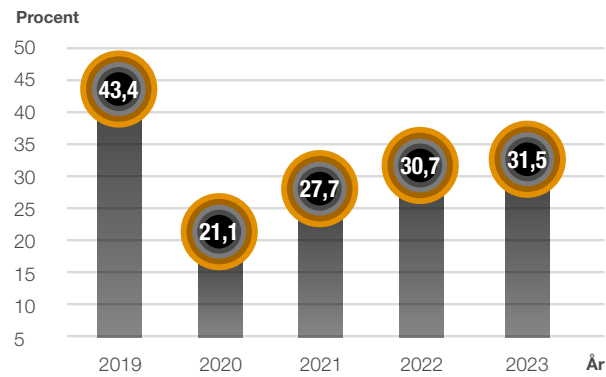
### Soliditetsgrad



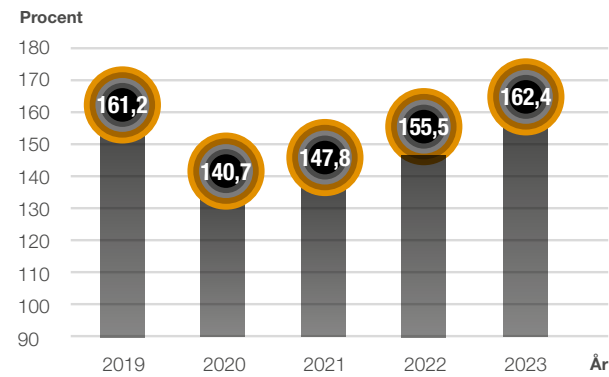
### Overskudsgrad



### Forrentning af egenkapital



### Likviditetsgrad





# Ledelspåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JCN Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 26. februar 2024

Direktion

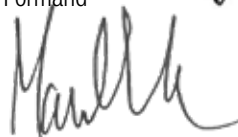


Flemming V. T. Rasmussen  
Adm. direktør

Bestyrelse



Michael Grundt Gotfredsen  
Formand



Martin Skov Hansen



Flemming V. T. Rasmussen



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## TIL KAPITALEJERNE I JCN BOLIG A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med 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 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 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 internationale standarder om revision 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 internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identifierer 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 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 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 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.

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.

Herning, den 26. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Vorret  
statsautoriseret revisor  
mne33256

## Det strategiske arbejde hos JCN Bolig

### **JCN Bolig bliver ofte omtalt som en strategisk drevet virksomhed.**

JCN Bolig er en 125 år gammel virksomhed. Men en gammel virksomhed i nye klæder.

I 2012 satte 4. generation i JCN sig sammen med sin nærmeste medarbejder igennem de foregående 8 år, Flemming V.T. Rasmussen. Ønsket var et generationsskifte. Flemming V.T. Rasmussen betonede dog hurtigt, at det var et usandsynligt scenarie. Med et generelt indtjeningsniveau i lejet 1-2%, var rentabiliteten i byggebranchen simpelthen for lav til at afdrage en gæld ved et generationsskifte.

Dagen efter fremkom Flemming Nielsen med den nu ganske epokegørende udtalelse: "Så må du jo lave JCN om til det, du ønsker inkl. det ønskede indtjeningsniveau." Efter kort betænkningstid blev forarbejdet igangsat.

Alle projekter for de seneste 10 år blev analyseret, og hvad gik egentligt godt og mindre godt historisk. Konklusionen var ganske klar. Hvert år var der altid en sag, som drillede økonomisk. 9 gik godt, og 1 gik skidt økonomisk. Faktisk ikke helt dårligt, når der var tale om så forskellige sager som industrihaller, virksomhedsdomiciler, villaer, rensningsanlæg, McDonalds, osv. Men med et generelt højt konkurrenceniveau i markedet og deraf lavt indtjeningsniveau, så ville bare én dårlig sag om året sænke overskudsgraden til 1-2%. Løsningen var umiddelbar: Den dårlige sag skulle væk.

Den konkrete løsning til at få den dårlige sag væk var at udføre et mere ensartet produkt. Derved sker der færre fejl. Så fra at være JCN, der udfører alle former for byggeprojekter og aldrig siger nej til opgaver, så blev boligspecialisten JCN Bolig defineret.

Med JCN Bolig var målet at skabe et mere definerbart produkt. Boliger. Og stærkt medvirkende til det valg var de tilhørende

bygherrer og investorer. Her var en meget professionel målgruppe, der generelt værdsatte kvalitet og aflevering til tiden. Og ikke mindst anerkendte et godt udført arbejde. Ikke blot håndværksmæssigt, men også hele den indledende del med projektd udvikling, kalkulation, tilbud og kontrahering.

Så ja, JCN Bolig er strategisk drevet med en stærk fokusering på produktet og markedet. Skal vi beskæftige os med noget – så vil vi være de bedste.

JCN Bolig er aktuelt Danmarks 6. største totalentreprenør på bolig-byggeri BtB med en omsætning på ca. kr.1 mia. årligt.



1898



DNA

125  
1898-2023  
JUBILÆUM



## JCN Bolig historien

**Da JCN Bolig afholdt 75 års jubilæum i 2016, kom der en lokalhistoriker forbi. Han havde fundet ud af, at vi slet ikke havde 75 års jubilæum, men var meget ældre, helt præcis 125 år i stedet.**

I 1898 kommer Christian Nielsen (kaldet Jens Brugsen) til Timring med hustru. Han ernærer sig som murer og tømrer, og kører rundt på cykel. Stillaads mv. ankommer på hestevogn. I årene herefter arbejder hans 3 drenge naturligt med.

I 1932 overtager sønnen Jens Chr. Nielsen formelt "firmaet", der dog endnu ikke har noget navn.

I 1941 skal der være orden i tingene, og Jens Chr. Nielsen får derfor et næringsbrev som en traditionel murervirksomhed.

I 1968 overtager Jens Chr. Niensens tre sønner firmaet (Bent, Vagn og John), hvorved firmaet får sit første rigtige navn: Jens Chr. Nielsen og Søner. De supplerer hurtigt murerfaget med tømrer- og betonarbejde.

I 1988 bliver firmaet et aktieselskab, og i 1995 overtager 4. generation af Nielsen-familien selskabet med sønnen Flemming Skov Nielsen i spidsen. Efterfølgende år ændrer navnet sig til henholdsvis "JCN A/S" og "JCN Bolig A/S"

I 2009 og frem til 2012 lever JCN i finanskrisen med de udfordringer, den nu giver. Dialogen kører mellem daværende hovedaktionær Flemming Skov Nielsen og den planlagte fremtidige hovedaktionær Flemming V. T. Rasmussen. Man har igen oplevet den magre indtjening, som altid har præget byggebranchen. Hvis man gør det godt, så har man 2 procent i overskudsgrad. Det er for lidt til at skabe en udviklende virksomhed, som altid har ligget de 2 x Flemming stærkt på sinde.

I 2012 holder Flemming V. T. Rasmussen møde med Flemming Nielsen hvor han får opgaven at ændre JCN. 6 mdr. herefter starter Lars Adamsen, og 6 mdr. derefter lanceres JCN Bolig.

I 2013 ændrer man derfor JCN til JCN Bolig med fokus på specialisering indenfor boligbyggeri. Gennem en lang møderække og et stort analysearbejde og med sparring med den daværende projektchef, Benny Maagaard, og den netop ankomne salgs- og udviklingschef, Lars Adamsen, dannes JCN Bolig.

Det bliver også til et navneskifte fra JCN til JCN Bolig for at tydeliggøre, at vi nu kun udfører boligprojekter. Erhvervs livet er præget af specialisering. Man kan ikke være god til alt. I byggebranchen tænker man derimod generelt, at man kan lave alt. Uanset om det er et rensningsanlæg eller en penthouselejlighed. Og det har JCN gjort siden virksomheden startede. Vi blev blot aldrig Danmarks bedste til noget af det.

Denne middelmådighed vil vi gøre op med. Vi vil være Danmarks bedste på boliger. Ved at blive så rendyrkede specialister, at vi først og fremmest kan hæve kvalitets-niveauet og dernæst sænke prisen grundet både specialisering og volumen.

Fra 2014 får Flemming V. T. Rasmussen titel af adm. direktør.

Medejer skabet blev i 2016 vekslet til en egentlig aftale om generationsskifte.

I 2020 køber Flemming V. T. Rasmussen aktiemajoriteten efter et generationsskifte søsat i 2012. Første ejer udenfor familien. Men med respekt for værdierne.

I 2023 bliver de sidste 25% aktier handlet mellem Nielsen familien og Flemming V. T. Rasmussen, som herefter opnår en ejerandel på 77%. De øvrige aktier ejes af ledelsen i virksomheden.

I 2024 afholder JCN Bolig 125 års jubilæum.



Christian Nielsen starter op i 1898 og ernærede sig som tømrer og murer

Sønnen Jens Chr. Nielsen overtager "firmaet", der dog ikke havde noget navn

Firmaet opnår næringsbrev til Muremester Jens Chr. Nielsen

De 3 sønner Vagn, John og Bent træder ind i ejerkredsen. Navneskifte til Jens Chr. Nielsen & Søner

Flemming Skov Nielsen overtager familievirksomheden

Første bygningskonstruktør ansættes med fokus på større hoved- og totalentrepriser

Flemming Rasmussen ansættes med fokus på videreudvikling af JCN

Nyt domicil i Timring. Fra lille gemt entreprenør til totalentreprenør, som stikker hovedet frem

Finanskrisen rammer samfundet og JCN

1898

1932

1941

1968

1994

1996

2004

2007

2008

## Udviklingen hen mod specialisering



JCN startede helt tilbage i 1898, da Kirstine og Christian Nielsen flyttede til Timring. Chr. Nielsen var den tids "total-entreprenør", da han var uddannet tømrer, men egentlig hellere ville mure.



Jens Chr. Nielsen sammen med sønnerne Bent, Vagn og John, som ændrede firmaet fra at være ren murerforretning til lokal entreprenør med mange forskellige typer byggeri.



I 2013 valgte man at specialisere sig inden for byggeri af boliger til professionelle bygherrer. Her bestyrelsesformand Flemming Nielsen sammen med ledelsen, Lars Adamsen, Benny Maagaard og Flemming Rasmussen.



Direktionen anno 2024, Direktør Produktion Anders Borg Salling, Direktør Salg og Udvikling Lars Adamsen og Adm. Direktør Flemming V. T. Rasmussen.



JCN Bolig i Vildbjerg.



JCN Bolig i Aarhus.



JCN Bolig i København.



HVORDAN, center for bæredygtigt byggeri.

Første store boligprojekt bygges for PKA Pension

JCN skifter navn til JCN Bolig og ny strategi implementeres. Nyt kontor i Aarhus

JCN Bolig etablerer sig på Sjælland

Generationskifte, Flemming Rasmussen overtager aktiemajoriteten

JCN Bolig åbner nyt kontor i København

Bæredygtigt byggeri bliver fokusområde for fremtiden

Strategi for bæredygtighed implementeres og direktionen udvides

Ny sektion for rækkehuse virkeliggøres

HVORDAN åbner Nyt center for bæredygtigt byggeri

JCN Bolig runder 1 mia. i omsætning

2012

2013

2017

2020

2021

2021

2022

2023

2023

2024

## Specialisering

125 år. Så lang er JCN Boligs historie. Det er ikke så få år og en historie, vi er stolte af. Det siger noget om, hvem vi er, og hvor seriøst vi altid har taget det at drive virksomhed. 125 år kommer ikke af sig selv. Prøv blot at tænke på, hvad de sidste 10 år har bragt af op- og nedture, så står det også klart, hvor vigtigt det er i byggebranchen, at vi som totalentreprenør også er der de næste mange år, når vi skal favne et flerårigt udviklingsforløb. Dernæst et flerårigt byggeforløb, og sidst men ikke mindst en garantiperiode på minimum 5 år. Derfor siger vil til kunderne: Du skal gå efter en totalentreprenør, der kan overbevise dig om, at de også er der om 10 år!

JCN Bolig er en totalentreprenør med 125 års erfaring, men vi er også en totalentreprenør, som i 2013 radikalt ændrede måden at drive virksomhed på. JCN Bolig stod overfor et generationsskifte, som Flemming V. T. Rasmussen kun ønskede at deltage i, hvis virksomhedens grundlæggende strategi blev ændret. Vilkaerne for at drive virksomhed dengang, var magre og gjorde det ikke muligt at foretage de investeringer og lave den forretningsudvikling, som Flemming V. T. Rasmussen fandt nødvendige. Det var slet og ret ikke rentabelt at investere i virksomheden.



Lisbjerg er et udviklingsprojekt med 215 familieboliger i henholdsvis rækkehus og etagebyggeri på i alt 18.933 m<sup>2</sup>. Byggeriet blev opført som 12 hus-klynger og DGNB Guld certificeret.

Med tilgangen af Lars P. Adamsen, Direktør for salg og udvikling, med mangeårig erfaring på ledelsesniveau i MT Højgaard og NCC, formede direktionen det fremtidige JCN Bolig. Lange møderækker og et stort analysearbejde stod på i det år. Det "simple" mål var at skabe mere værdi til kunderne – til en billigere pris. Intet mindre. På Handelshøjskolen kaldes det en Blue Ocean strategy. Hos JCN Bolig kalder vi det sund fornuft. Noget, som er bedre, men kan sælges billigere, må være en god idé.

Det blev også til et navneskifte fra JCN til JCN Bolig for at tydeliggøre, at totalentreprenøren nu kun udfører boligprojekter. Udviklingen i erhvervslivet er præget af specialisering; man kan ikke være god til alt, så JCN Bolig ændrede strategi.

I byggebranchen tænker man generelt, at man skal lave alt for at skabe en stor omsætning. Uanset om det er et rensningsanlæg eller en penthouselejlighed. Det havde JCN gjort i 115 år. Vi blev bare aldrig Danmarks bedste til noget af det. Lige som resten af branchen.



Ovenvande omfatter 128 boliger på i alt 13.540 m<sup>2</sup> og er opført med bærende konstruktioner i betonelementer og med listepaptag. Projektet er opdelt i 2 etaper og opført for 2 forskellige bygherrer.

Med ændret fokus på at blive Danmarks bedste, som specialister i boligbyggeri, kan vi her i 2024 med stolthed i stemmen sige, at det har været en stor succes. 9 år i træk med en gennemsnitlig overskudsgrad over 4%, som er enhver totalentreprenørs ambitiøse økonomiske mål. Det har skabt mulighed for en strategisk forretningsudvikling, der i dag har løftet JCN Bolig op som Danmarks 6. største aktør indenfor boligbyggeri BtB. Vi skal gøre os fortjente til en god rentabilitet. Det gør vi os hver dag umage for.

Der er gjort op med middelmådighed. Uanset hvilken disciplin der tages op i virksomheden, så er kravet at være blandt de bedste til det. Ellers skal vi ikke beskæftige os med det. Vi vil være Danmarks bedste på boliger. Ved at blive så rendyrkede specialister, at vi først og fremmest kan hæve kvalitetsniveauet og dernæst sænke prisen grundet både specialisering og volumen. Det er det, som giver rigtig god mening!



Lokesvej er 164 familieboliger, som er udviklet af Innovater i samarbejde med NREP og opført i totalentreprise af JCN Bolig sammen med Årstiderne Arkitekter og Midtconsult. Projektet var en del af det samlede Åbyen-projekt, hvor JCN Bolig opførte ialt 830 boliger.





Hos JCN Bolig har vi valgt at kombinere vores succes med det dedikerede boligbyggeri med – åbenhed! Byggebranchen er kendt for at holde kortene tæt til kroppen. Ikke at give noget fra sig for at undgå at blive udnyttet af modparten. At man skal kæmpe alt hvad man kan, for at ens profit bliver maksimeret mest muligt.

JCN Bolig ser ikke kunden som modparten. Vi ser kunden som en samarbejdspartner. Gentagne gange har vi siddet med nye kunder og sagt: Kan vi ikke lige puste ud og tale åbent om økonomien? For så i fællesskab at skabe det bedst mulige projekt for alle involverede parter. Det er naturligvis også forholdsvis let gjort, når JCN Bolig har en af markedets laveste dækningsgrader i forlængelse af et meget lavt omkostningsniveau.

Efter en åben gennemgang af de økonomiske forudsætninger for JCN Bolig, så åbnes samarbejdet som regel altid op med en åben dialog og kalkulation. Hvordan skaber vi det bedste projekt ud fra de givne økonomiske rammer? Et grundigt afdækket indledende projekt er afgørende for at aflevere et godt projekt indenfor de økonomiske rammer.

Dernæst sættes udviklingsforløbet i gang. Der sættes indledende streger fra arkitekten, og ingeniøren kommer med betragtninger. JCN Boligs interne specialister supplerer med konkrete byggeansøgninger om hvilket byggeri der kan realiseres indenfor rammen.

I udviklingen af projekterne kalkulerer vi i 3 trin:

- Trin 1: Indledende overslag ud fra referenceprojekter
- Trin 2: Projektspecifikke opmålinger prissat ud fra senest indkomne delpriser på andre projekter
- Trin 3: Konkret, aktuel prissætning af projektet både ved interne fag (beton og tømrer) samt hos underentreprenører

I gennem de 3 trin kan projektet tilpasses, så det sikres, at man lander indenfor de økonomiske rammer. Ovenstående er noget man kun kan som specialiseret totalentreprenør. Det kræver en konstant føling af markedet og et stort antal referencer. Det er således ofte en uacceptabel afvigelse for bygherre, hvis projektet "blot" afviger 3-5% fra budgettet. Der skal ikke meget til, for at det sker, så vores specialister holder fokus!. Det kan f.eks. være dårligt udnyttede lejlighedsplaner, for store altaner, for stort facade-

areal osv., som vi optimerer på, for at det hele hænger rigtig sammen. Det skal alt sammen gå op i en højere enhed for at skabe det gode byggeprojekt. Vores åbenhed er en kvalitet, vores kunder værdsætter.

Hos JCN Bolig gider vi ikke gættelege og skjulte agendaer - vi vil det gode byggeri. Giv os et besøg og se bl.a. vores udstilling i hvordan fremtidens bæredygtige boligbyggeri skal bygges, i vores bæredygtighedscenter HVORDAN. Her forenes kræfterne i den grønne udvikling med boligspecialiseringens værdier.



JCN Bolig har opført 87 eksklusive boliger i Rødovre, som etagebyggeri i op til 6 plan fordelt på 8.424 m<sup>2</sup>. Kontrakten blev indgået med Thomas Bloch fra AEP.

UMEUS Nordhavn 1.24 er et projekt, hvor JCN Bolig har stået for opførelse af 275 studieboliger, 14 fælleskøkkener og fællesområder med foyer, projektrum, læsesal, fitness, vaskeri og café – i alt 8.300 m<sup>2</sup>.

JCN Bolig har opført 280 feriehus i Lalandia, Søndervig. Forløbet har været langt pga. myndighedstilladelser mv. JCN Bolig blev allerede i 2013 af bygherre udvalgt blandt Danmarks 13 største aktører, til at opføre projektet.

## Sådan er vi

**Her kan du læse om, hvad JCN Bolig står for, hvordan vi sikrer, at samarbejdspartnerne kender vores værdier og strategi, samt hvordan det gøres nærværende.**

### VÆRDIER

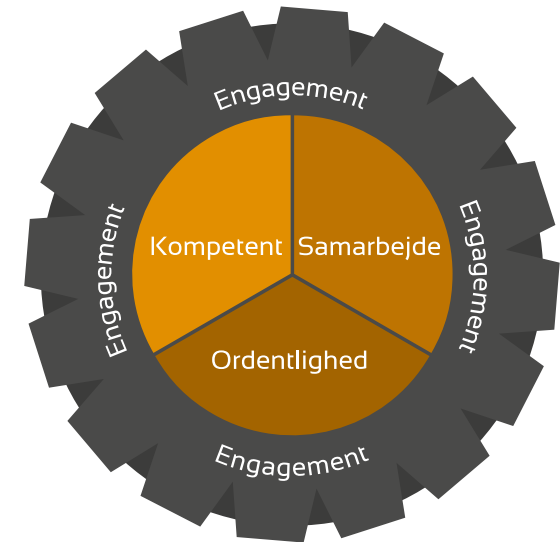
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker. Og som vi tager med på arbejde. Det er levedygtige værdier.

Via specialisering ønsker vi at være **kompetente**. Vi ønsker at have medarbejdere, som er synligt dygtigere end gennemsnittet. Vi vil gerne have angrebsstjerner, men de skal kunne spille sammen med resten af holdet

Vi har fundet ud af, at vi kun igennem et godt **samarbejde** kan være Danmarks bedste. Vi skal spille hinanden gode. Det sidste, men ikke mindst vigtige element, er ordentlighed. **Ordentlighed** er det, som viser den daglige retning. JCN Bolig ledes med et konsekvent fokus på ordentlighed.

Det værdisæt, vi har hos JCN Bolig, har stor betydning for vores hverdag og hvordan vi agerer i forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og øvrige samarbejdspartnere.

Vi har dog fundet ud af, at hverdagen mangler kulør, hvis vi ikke husker det magiske **engagement**. Med engagement bliver arbejdsdagen bedre for alle, og vi opnår ekstra højder målt på performance.



Vi er specialister i BtB boligprojekter til boligselskaber, pensionselskaber, udviklingselskaber og investorer. Det sker via engagement, samarbejde, kompetencer og ordentlighed.



10

PERSONALE- OG FIRMA-ARRANGEMENTER OM ÅRET

+200

LÆRLINGE UDLÆRT

+130

SPECIALISEREDE MEDARBEJDERE

6

STØRSTE BOLIGBYGGER I DK

+7000

BOLIGER LEVERET ELLER UNDER OPFØRSEL

AAA

KREDIT RATING

**PERFORMANCE**

JCN blev til JCN Bolig primo 2013. Det blev samtidig klart defineret, at vi ønsker at være Danmarks bedste på boligbyggeri. Vores ambition er at få det maksimale ud af boligspecialiseringen.

Vi ønsker ikke at definere enkeltstående mål. Vi ønsker i stedet at skabe en fælles forståelse for retningen af vores virksomhed. Vi må ikke begrænse præstationen, eller undlade at gøre det rigtige i situationen pga. opstillede mål.

Vi ønsker dog i høj grad at måle vores præstationer løbende og generelt være datadrevne. Altså skal vores position ikke blot være noget, der skal udtales, men noget, som også skal følges til dørs med konkrete målinger. Og ikke kun økonomiske målinger. Den slags fortæller ikke hele sandheden og er ofte kortsigtede. Lad os forklare:

- **Medarbejdertilfredshed** = Det lange sigte. Udgangspunkt for værdiskabelsen i JCN Bolig er glade medarbejdere.
- **Kundertilfredshed** = Mellemlangt sigte. Glade medarbejdere skal skabe glade kunder
- **Leverandørtilfredshed** = Mellemlangt sigte. Glade leverandører skaber gode projekter
- **Økonomisk performance** = Det ultimative resultat af indsatsen, men det er noget, som allerede er sket. Derfor er en sådan måling i bedste fald meget kortsigtet

Aktuelt er JCN Bolig Danmarks 6. største byggevirksomheder målt på boligprojekter BtB.

JCN Bolig kan levere projekterne til rette tid, i rette kvalitet og rette pris på et prisniveau under de største. Vi er en handlekraftig ejerledet virksomhed med vestjyske aner, der ikke anvender en krone, som ikke er nødvendig. Men samtidig en professionel virksomhed med højt specialiserede medarbejdere. Professionalisme kombineret med vestjysk fokus på omkostninger.

**JCN BOLIG I MARKEDET**

Med specialiseringen til JCN Bolig er virksomheden vokset. For mange medarbejdere og samarbejdspartnere har vi altid været en mindre lokal spiller. MEN JCN Bolig er en helt anden kaliber i markedet i dag. JCN Bolig er i dag en af ganske få byggevirksomheder i Danmark, som alene opfører boligprojekter.



6-10

BYGGEPLADS-ARRANGEMENTER  
OM ÅRET MED GRILLPØLSER / BRØD

30

ÅR HØJESTE  
ANCIENNITET

3

KONTORER, AARHUS,  
KØBENHAVN OG VILDBJERG

125

JUBILÆUM  
VIRKSOMHED 2023

2

SEKTIONER  
RÆKKEHUSE - ETAGEBOLIGER

+500

PRAKTIKANTER  
PÅ BYGGERPROJEKTER

## Sådan er vi

### KARAKTERISTIKA

Når vi hos JCN Bolig hurtigt skal omtale vores virksomhed, bliver det med fokus på:



Specialister  
i boligbyggeri



Egne  
håndværkere



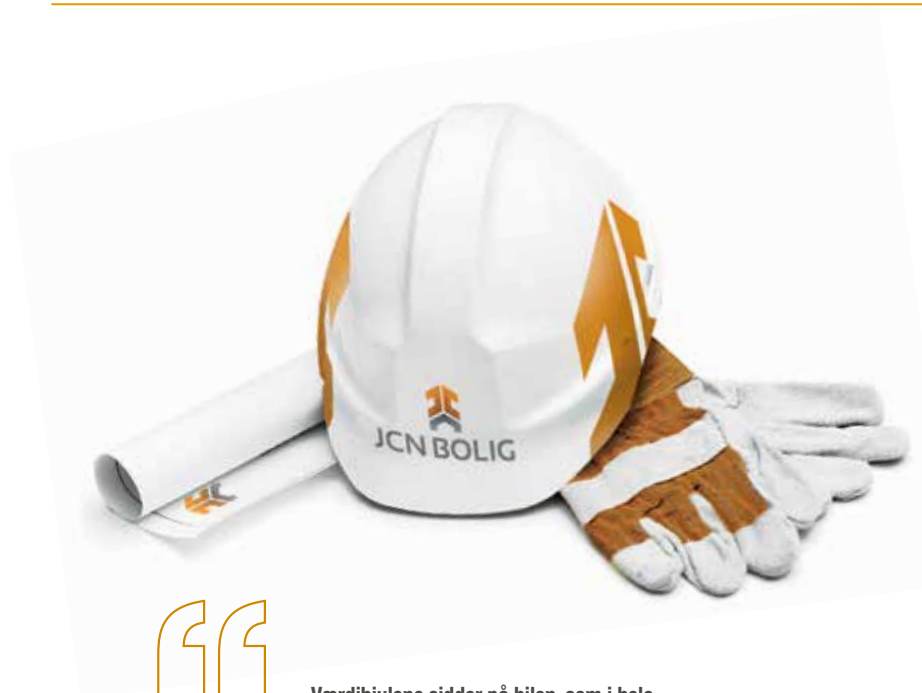
Tryghed i hele  
byggeprocessen

JCN Bolig har en unik og fokuseret strategisk tilgang til det at drive virksomhed. Det indebærer, at al fokus og engagement er på vejen og retningen lige foran os. Sådan leverer vi BtB boliger med succes og skaber mest værdi for kunderne.

Markedet for JCN Bolig er med fokus på Østjylland og Storkøbenhavn. Fordi også her skaber fokus resultater. Men JCN Bolig bygger gerne over hele landet.

### KORT FORTALT

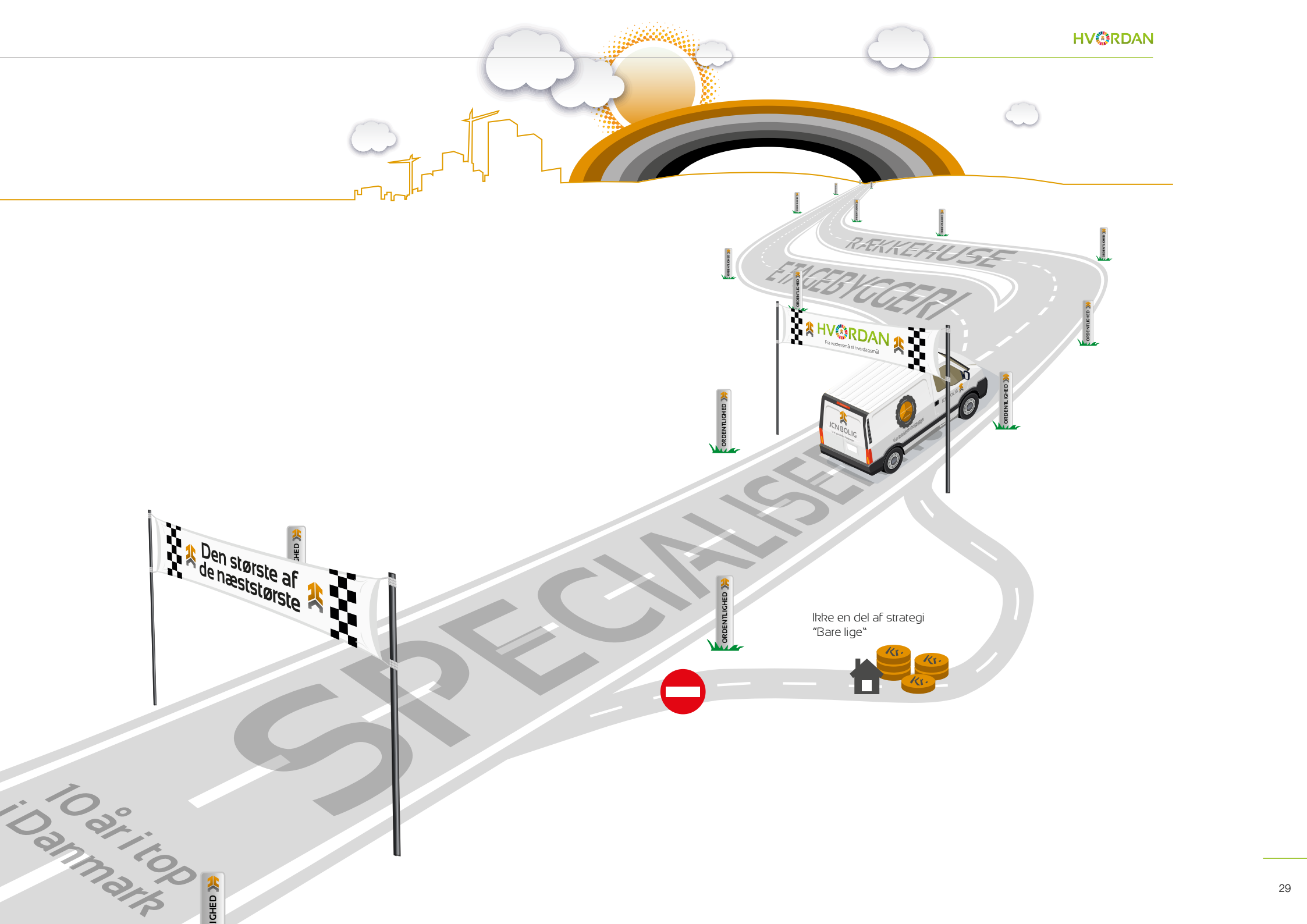
JCN Bolig er en strategisk stærkt specialiseret ejerledet virksomhed. En virksomhed, der i dag er blandt Danmarks absolut bedste totalentreprenører på boligbyggeri BtB målt på medarbejder-, kunde- og leverandørtilfredshed samt økonomisk performance.



Værdihjulene sidder på bilen, som i hele Danmark fragter boligprojekter ud til kunderne. Vejen frem for JCN Bolig er specialisering uden "Bare lige" afkørsler. Hele tiden guidet med retningen Ordentlighed. JCN Bolig har ikke noget slutmål – vi ønsker blot kontinuerligt at være de bedste i Danmark!







10 år i top  
i Danmark

Den største af  
de næststørste

HVORDAN  
Fra vedersmål til fremsidigsmål

Ikke en del af strategi  
"Bare lige"

RÆKKEHUSE  
ETAGEBYGGERI

## Kunderejsen

### SAMARBEJDE OG UDVIKLING

#### Når et samarbejde etableres og et boligprojekt skabes

Første skridt i Kunderejsen hos JCN Bolig er det tidlige samarbejde. Vi er en grøn totalentreprenør, som er blandt de største i Danmark på boligbyggeri. Vi er specialister i boligbyggeri med kompetencer, der skaber de bedste boliger på markedet.

Men der skal tages mange skridt, inden vi når så vidt. For at opnå den fulde effekt af specialiseringen med et bæredygtigt grønt af sæt, gennemgås de 6 faser i vores Kunderejse hos JCN Bolig.

Det optimale for et byggeprojekt er, at vi er med helt fra start. Vi giver sparring omkring budgetovervejelser, bidrager til modellering af projektet og rådgiver om, hvordan vi konstruktivt sammensætter byggeriet. Herigennem kan vi i fællesskab opnå det optimale projektbudget, design, projektering og ikke mindst pris-sætningen og fuldføre projektet med et ønsket CO2-aftryk.

Det giver de bedste forudsætninger for, hvordan vi udfører byggeriet med en række betroede samarbejdspartnere og vores egne håndværkere i forening.

Det giver kunden ekstra budgetsikkerhed at gennemgå den samlede Kunderejse i selskab med JCN Bolig. Bygherre ender ud med et projekt, der matcher den ønskede økonomi.



Du er velkommen til at kontakte os hvis du har spørgsmål til en grøn totalentreprenør. Vi er klar til at hjælpe dig. Du er også velkommen til at kigge ind i vores center for bæredygtigt byggeri på Rymarken i Aarhus.



**Flemming Rasmussen**  
Adm. Direktør  
Tlf.: 2724 7720  
Mail: fr@jcn-bolig.dk



**Lars Adamsen**  
Direktør Salg og Udvikling  
Tlf.: 2790 3436  
Mail: lpa@jcn-bolig.dk



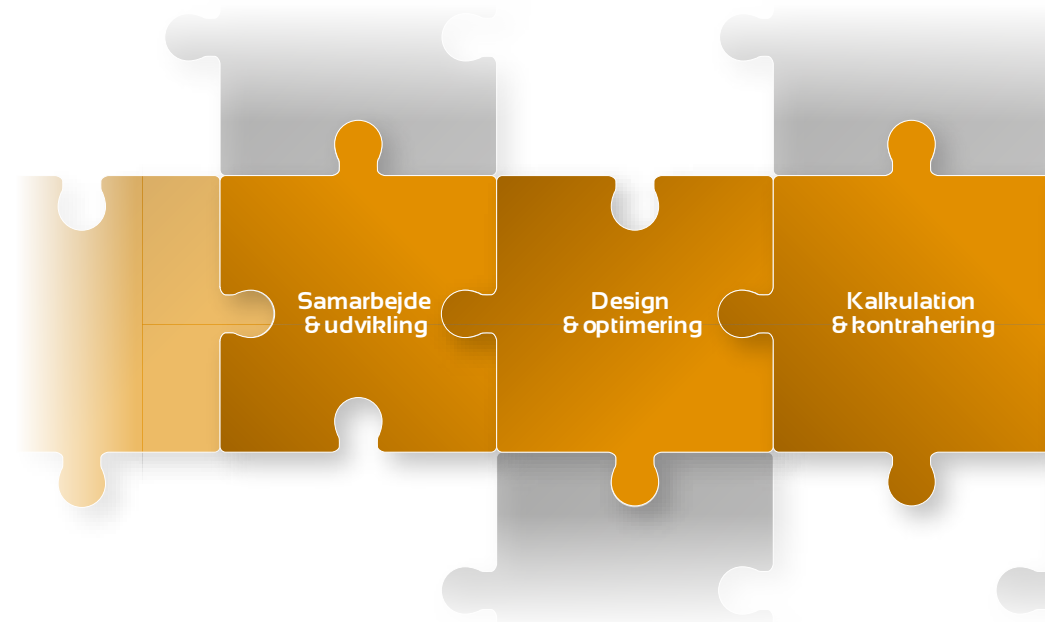
**Jens Pedersen**  
Tilbudschef  
Tlf.: 5455 4516  
Mail: jep@jcn-bolig.dk



**Lars Juul Andersen**  
Bæredygtighedschef  
Tlf.: 2724 7721  
Mail: lja@jcn-bolig.dk



**Michael Ørgaard**  
Sektionsdirektør Rækkehuse  
Tlf.: 5380 5368  
Mail: mic@jcn-bolig.dk



Samarbejde  
& udvikling

Design  
& optimering

Kalkulation  
& kontrahering

## DESIGN OG OPTIMERING

### Specialiseringen slår igennem i design og optimering

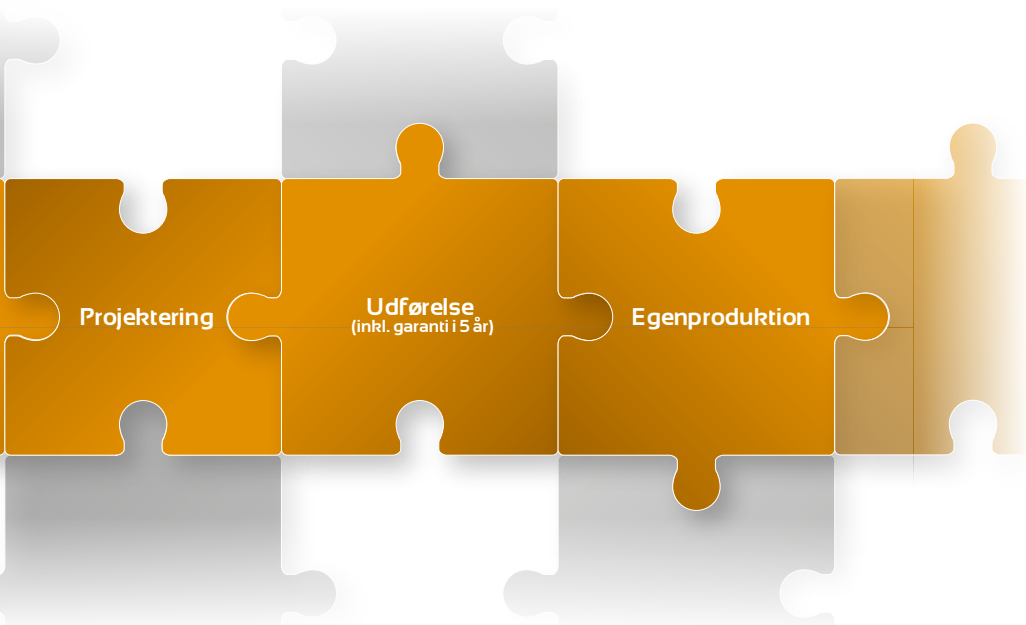
Som specialister kan vi i højere grad påvirke byggeriet af boliger og opnå den fulde effekt af vores spidskompetencer. Spørgsmålet er, hvad man får ud af at designe nye boligprojekter? Det korte svar er: ret meget! Vi ved, hvor meget dækelementerne kan bære, i hvilke længder de optimalt støbes, hvor meget mængden af facader betyder for økonomien i projektet. Vi ved, HVORDAN vi kan indarbejde et godt design og arkitektur med omtanke. Vi ved,

HVORDAN statikken skal indarbejdes i det grundlæggende design og hvor meget armering, der skal i fundamentet, og vi ved, HVORDAN design optimeres i et grønt og bæredygtigt byggeri.

I design- og optimeringsdelen af Kunderejsen er en gennemgang af konkrete cases den bedste måde at vise specialiseringens gevinster og muligheder. F.eks. projektet i Skanderborg, Lille Nyhavn. Se og oplev et flot byggeri, som få har bygget før og hør historien om, hvad der gemmer sig inden i boligerne.

JCN Bolig har også haft stor succes med at overtage andres projekter, som de har haft svært ved at nå i mål med. Specialisering har fået dem til at lykkes hos os.

Vi bygger åbent og grønt og bidrager med HVORDAN vi leverer til den bedste økonomi, til tiden, i højeste kvalitet og til de CO2-krav, fremtiden kræver.



# Kunderejsen

## KALKULATION OG KONTRAHERING

### Data og erfaring giver succes på boligprojekter

Mange års erfaring og succes med udelukkende opførelse af boliger i stor målestok fornægter sig ikke. Når man er datadrevet, som JCN Bolig er, er det naturligt, at anvendelse af historiske data fra referenceprojekter er med til at opbygge erfaring, så vi kan agere forudseende på fremtidens byggeprojekter. En del af specialiseringen er, når vi anvender disse data, og når vi laver indledende overslagskalkulationer.

Herefter følger udarbejdelsen af detaljerede overslagskalkulationer, hvor viden hentes fra økonomien fra andre projekter, der er ét niveau længere fremme eller står færdigt. Endeligt afdækkes projekterne afslutningsvist med direkte prissætning.

Kontrahering i JCN Bolig foregår ud fra de aftalte standardvilkår, ABT, i byggebranchen. Der er ingen grund til at gøre tingene mere komplicerede end som så, når der foreligger et velafprøvet og balanceret juridisk aftalegrundlag parterne imellem.

JCN Bolig kalkulerer i 3 faser afhængig af projektets stadie:

1. Overslagskalkulation ud fra referenceprojekter
2. Overslag via delpriser fra seneste indhentede priser
3. Endelig prissætning ved UE og UL på den konkrete sag

På den måde sikres den bedste sparring med bygherre og sammensætning af projektet i kalkulations- og kontraheringsfasen. Vi ved, HVORDAN vi rammer målet!

## PROJEKTERING

### Specialiseringen tager udgangspunkt i detaljerne

Specialiseringen indarbejdes i projekteringen fra starten. Det giver den rigtige effekt - også når JCN Bolig lejlighedsvis anvender eksterne projekteringsledere. Alle projekteringsforløb styres overordnet af JCN Bolig, og alle tekniske detaljer beskrives i vores manualer for konstruktioner. Den fulde effekt af specialiseringen i projektering ligger i detaljerne, som vi omhyggeligt holder styr på i vores system.

Ligesom rådgiveraftaler nøje gennemgås, sikres det, at alle ydelser indeholder det, som et moderne byggeri kræver. JCN Bolig

sidder for bordenden, når der projekteres. Det er her projektledelsen stempler ind på projekterne.

De senere års ændringer og tilføjelser i bygningsreglementet stiller betydelige, skærpede krav til byggeriet. Der er øgede krav til isolering, ventilation, statiske beregninger mv., og ikke mindst stærkt øgede krav til reduktion af CO2.

Udfordringer til hvordan byggeriet skal sammensættes, sætter fokus på projekteringen og kræver en dedikeret indsats og disciplin, så projekterne kan blive nøje gennemgået med rådgiver, så vi kan indgå de rigtige aftaler med bygherre. Den bedste løsning på HVORDAN vi bygger kommer fra projekteringsafdelingen.





## UDFØRSEL INCL. GARANTI I 5 ÅR

### Projektledelsen overtager et gennemarbejdet projekt til udførelse

Projektledelsen træder nu for alvor i karakter! Første spadestik markerer traditionelt set igangsætningen af byggeriet, men byggeriet er for længst igangsat af projektledelsen, som er næste fase efter projekteringsforløbet.

Projektledelsen har været aktive i lang tid. Specielt de mange indkøb, der skal foretages og tidsplaner der skal udarbejdes kræver tid samt samarbejdspartnere, der skal udvælges igennem indkøbsarbejdet.

JCN Bolig bemande projekterne afhængigt af størrelse, kompleksitet og udformning mv. Sammensætningen af projektledelsen tager udgangspunkt i mange kompetencer - fra eksperter i styring af elementmontagen, og helt ned til HVORDAN malerarbejdet skal udføres i finishen. Projektledelsen består af projektchefer, projektledere og byggeledere – samt naturligvis praktikanter under uddannelse.

Udførelsen starter ved første spadestik. Nu sker det! Men hele projektledelsens funktion er startet længe før. HVORDAN vi kommer i mål er et større puslespil, men starten på udførelsen er skabt af specialisering hos JCN Bolig.

## EGENPRODUKTION

### Vores egne håndværkere tager ansvar i byggeprocessen

Egenproduktionen er en del af JCN Boligs DNA med egne håndværkere indenfor beton- og tømrerfaget. På komplicerede projekter, hvor konstruktioner og tidsplaner er udfordrende, kan vi hurtigt bemande med vores egne folk. Vi kender deres kompetencer til brug ved f.eks. kvalitetssikring af slutfinish i boliger eller ved udførelsen af betonarbejde, der kræver stor faglighed mv. Med egenproduktion forener vi det bedste fra to verdener. En verden, hvor totalentreprenøren hele tiden handler bedst og billigst i markedet, og hvor fagentreprenøren via sin store faglighed hurtigt kan igangsætte arbejdet samt udtænke alternative løsninger, hvis og når det er nødvendigt.

Investorer i Danmark sætter pris på vores faglighed og vores fysiske tilstedeværelse på byggepladserne. Vores specialister i egenproduktion har hænderne helt nede i detaljerne, hvor de styrer udførelsen. De ved, hvad der sker, og HVORDAN det skal gøres. Det giver tryk for ledelsen i JCN Bolig og for samarbejdet med kunderne.

JCN Boligs håndværkere bygger med stolte traditioner fra etableringen af virksomheden for 125 år siden. Det er en fornemmelse for helheden, når vores håndværkere også selv tager ansvar for vores byggepladser. Det er en del af HVORDAN vi bygger. Den bedste økonomi, til tiden, i højeste kvalitet og til de CO2-krav fremtiden kræver.



## 2 Sektioner

**JCN Bolig drives med 2 sektioner, men som én virksomhed. Sektionerne er skabt ud fra, at de hver har deres unikke produkt, selvom det alt sammen drejer sig om boliger. Vi ved, at det er afgørende for vores samarbejdspartnere, at vi kan dokumentere vores kompetencer via gode og veldokumenterede referencer.**

### Etageboliger

Etageboliger er hvor JCN Bolig har sin længste historik og fleste referencer, hovedsageligt i Østjylland og Storkøbenhavn. Flotte projekter skabt af store arkitekter.

Med udgangspunkt i faste rutiner, skabeloner og optimerede dedikerede processer, der har JCN Bolig udskilt sig i branchen og referencerne tæller nu mange hundrede etageboliger. Derfor har vi solid erfaring fra de sværeste byggefeltet med begrænset plads og er eksperter på komplekst byggeri og forfinet logistik.

Det har resulteret i, at JCN Bolig har Danmarks 6. største ordrebeholdning på boliger.

Et JCN Bolig etageboligbyggeri er  
**“Gennemtænkt og  
bæredygtigt byggeri med  
en forfinet logistik”**

### Rækkehuse

Markedet for rækkehuse har med det nye bygningsreglement stillet yderligere krav til entreprenøren til at lave CO2-beregninger, forbedret kvalitetssikring mv. Mindre håndværksvirksomheder har ikke alle kompetencer inhouse til professionelt at håndtere disse krav i et effektivt byggeforløb og derfor skal bygherre være ekstra opmærksom.

Hos JCN Bolig får professionelle investorer et sikkert produkt og byggeforløb, hvor vi tager ansvaret for hele matriklen. JCN Bolig har solid erfaring med at levere rækkehusprojekter på ”pensionskasseniveau”.

I sektionen for Rækkehuse skaber vi nøglefærdige boliger i et optimeret kvalitetsniveau, hvor vi hele tiden er dygtige til at sammensætte produktet, så prisniveauet er skarpt.

Et JCN Bolig rækkehusbyggeri er  
**“Optimeret  
nøglefærdigt byggeri”**



# Referencer på ALT

**Stram fokusering på én del af byggebranchen. Det var tanken bag lanceringen af JCN Bolig. En fokusering, der skal skabe referencer indenfor alle typer af boligprojekter.**

## Specialisering skaber referencer

Vi kan i dag præsentere referencer på alle typer boligprojekter. Samtidig har vi erfaret, at selv på en meget specialiseret del af markedet, er der også store individuelle forskelle på udførelsen heraf. Det har således vist sig ikke at være tilstrækkeligt "blot" at fokusere på boliger.

Vi har derfor valgt at drive JCN Bolig i 2 sektioner, men som én virksomhed. Sektionerne er skabt ud fra, at de hver har deres unikke produkt, selvom det alt sammen drejer sig om boliger.

Vi ved, at det er afgørende for vores samarbejdspartnere, at vi kan dokumentere vores kompetencer via gode og veldokumenterede referencer. Det er ikke muligt, hvis man spreder sig over byggebranchens mange forskellige typer projekter.

Omsætningen hos JCN Bolig har været stødt stigende. Vi er nu "den største af de næststørste" i byggebranchen generelt, og udvider hele tiden vores portefølje med nye referencer.

Den største sikkerhed en bygherre kan få i forhold til JCN Bolig som en ny samarbejdspartner, er at vi kan fremvise en reference fra et lignende projekt. "Så er man på rimelig sikker grund", som kunderne ofte udtrykker det.

Vi bliver aldrig trætte af at høre kunderne sige: "Vi har forstået, at I har lavet meget boligbyggeri. Vi behøver ikke se flere referencer". Når vi så kun har gennemgået halvdelen af de medtagne referencer, så ved vi, at vi er kommet dertil med referencer, som var drømmen med JCN Bolig.

Anvendelsen af referencer sker dagligt både i forhold til nye kunder, men i endnu højere grad i samarbejdet med leverandører og rådgivere. Vi kan give praktisk input til indkøb, konstruktioner mv. ved i praksis at fremvise og besøge tidligere byggerier. Det er det niveau af håndværk og konstruktioner, vi ønsker.



Vi er specialister i boligbyggeri

## Udvalgte referencer:





## Referencer: Etagebyggeri

# Bellishøj, Rødovre

### 87 EKSKLUSIVE ETAGEBOLIGER

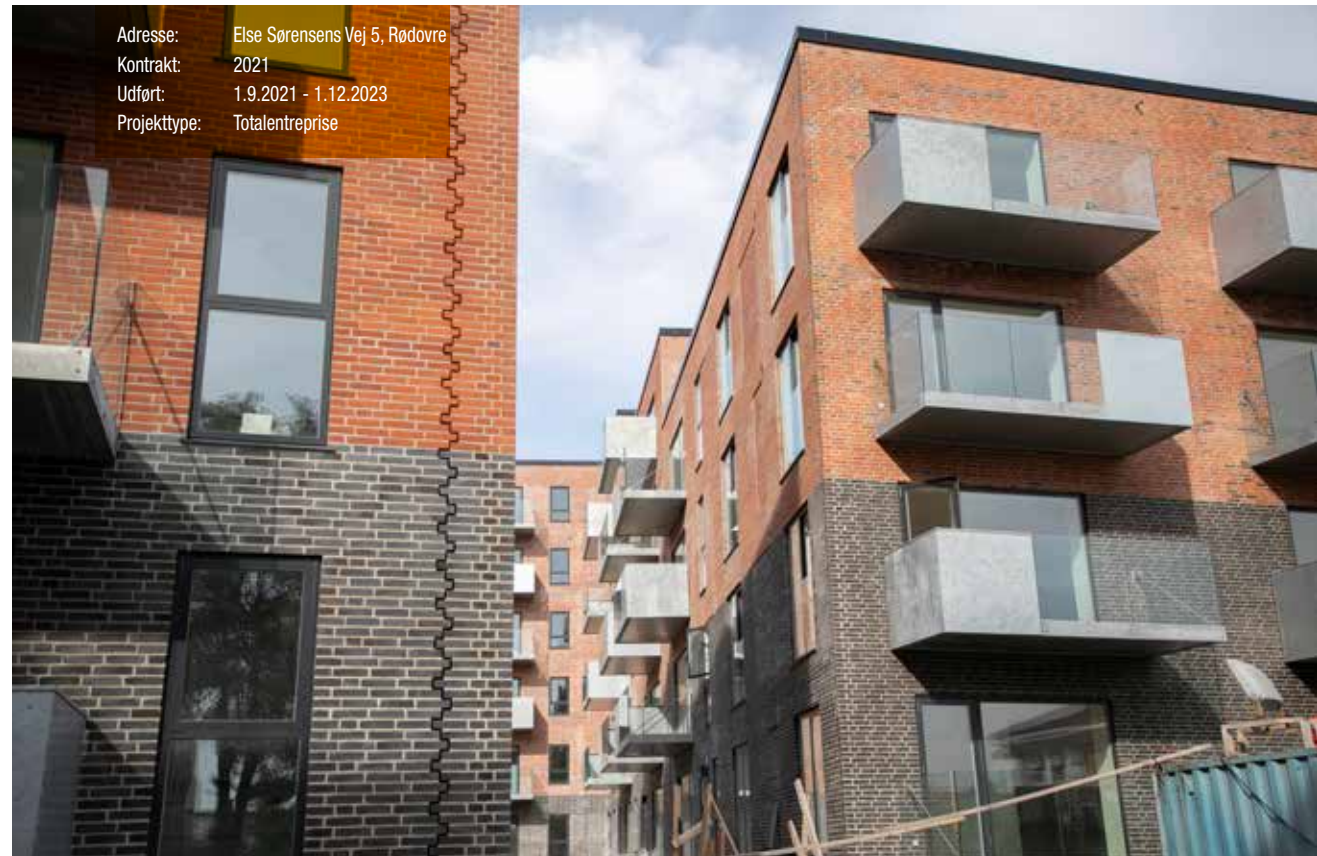
JCN Bolig har opført 87 eksklusive boliger i Rødovre, som etagebyggeri i op til 6 plan fordelt på 8.424 kvm.

Der er tænkt 4 forskellige mursten ind i projektet, som er gengivet opgangsvis i de tilbagetrukne felter mellem niveauspringene i boligblokkene. Der er ofret ekstra på inventar og altaner, og projektet fremstår derved i en meget høj kvalitet. Bygherre har arbejdet tæt sammen med JCN Bolig i hele processen frem til kontraktunderskrivelse. Det udmøntede sig f.eks. i valg af mere eksklusive altaner, bl.a. fordi bygherre ønskede hele byggeriet med penthouse lejlighederne og tagterasserne i et højere kvalitetsniveau.

I starten af projektudviklingen havde bygherre en aftale med en anden entreprenør på Bellishøj, men da de ikke følte sig trygge, foreslog arkitekten at man skulle tage kontakt til JCN Bolig. Udover boligerne er der opført ca. 2.500 kvm. P-kælder under byggeriet samt 1.000 kvm. opvarmede depotrum.

## Alternative Equity Partners

v. Bloch Ejendomsadministration



### JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

**Bygherre:** AEP  
**Arkitekt:** Bay Arch  
**Ingeniør:** Ingeniørgruppen Vestjylland

**Antal boliger:** 87  
**Antal kvm.:** 8.424 m<sup>2</sup>+kælder  
**Certificering:** DGNB Sølv

**Vi er specialister i boligbyggeri**



DGNB Sølv projekt





Referencer: Etagebyggeri

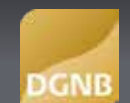
# Kulturtorvet, Allerød

## 102 FAMILIEBOLIGER

Kulturtorvet i Allerød opføres for AkademikerPension som bygherre og Kuben Management som bygherrerådgiver. Projektet består af etablering af de tre bygninger Teaterhuset, Biografboligerne og Bibliotekshusene og har en meget høj bæredygtighedsprofil, som vi regner med maksimalt udleder 8 kg. CO2 ækv. / m<sup>2</sup> / år. Projektet integreres med kravene fra DGNB Guld. Samlet består Kulturtorvet af 10.090 m<sup>2</sup> med 102 boliger og 2.685 m<sup>2</sup> kælder med tilhørende befæstede og ubefæstede udenomsarealer.

Kulturtorvet i Allerød opføres for AkademikerPension som bygherre og Kuben Management som bygherrerådgiver. Projektet består af etablering af de tre bygningdygtighedsprofil, som vi regner med maksimalt udleder 8 kg. CO2 ækv. / m<sup>2</sup> / år. Projektet integreres med kravene fra DGNB Guld. Samlet består Kulturtorvet af 10.090 m<sup>2</sup> med 102 boliger og 2.685 m<sup>2</sup> kælder med tilhørende befæstede og ubefæstede udenomsarealer.

Adresse: Allerød bymidte, Allerød  
 Kontrakt: 2023  
 Udføres: 1.5.2024-1.9.2026  
 Projekttype: Totalentreprise



DGNB Guld projekt

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

Bygherre: AkademikerPension    Antal boliger: 102  
 Arkitekt: PplusP/Urban Power    Antal kvm.: 10.090  
 Ingeniør: Norconsult/Ekolab    Certificering: DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri



## Referencer: Etagebyggeri

# Grønnebro, Hvidovre

### 171 ETAGEBOLIGER OG RÆKKEHUSE

Grønnebro består af 171 boliger fordelt på 15.870 kvm og udføres som etagebyggeri med otte rækkehuse og et højhus. Lejlighederne i etagebebyggelserne er på 66 til 116 kvm, mens rækkehusene har en størrelse på mellem 118 og 126 kvm.

Det er et spændende byggeri med stort fokus på både sociale, miljømæssige og økonomisk bæredygtige løsninger, der gør, at de kan certificeres til DGNB Guld.

Bebyggelsen ligger meget centralt i Hvidovre, og bygningerne følger en opskalerende bevægelse fra vest mod øst. Således er bygning B1 en lav 3 etagers bygning og skalaen trappes op via B2 og B3, der begge underdeles og går fra 4-7 etager – til de 15 etager i højhuset / tårnet B4.

Adresse: Kløverprisvej, Hvidovre  
 Kontrakt: 2022  
 Udføres: 01.04.2023-01.04.2025  
 Projekttype: Totalentreprise

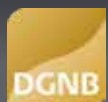


Viborg  
Ingeniørerne

#### JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

<b>Bygherre:</b> AKF	<b>Antal boliger:</b> 171
<b>Arkitekt:</b> Mangor & Nagel	<b>Antal kvm.:</b> 15.870
<b>Ingeniør:</b> Viborg Ingeniørerne	<b>Certificering:</b> DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri



DGNB Guld projekt





Referencer: Etagebyggeri

# Gammelhavn, Vejle

## 163 FAMILIEBOLIGER OG 360 UNGDOMSBOLIGER

NPV har indgået en joint venture-aftale med AkademikerPension om udvikling og opførelse af første etape af Vejles nye bydel, Gammelhavn. Første etape omfatter tre boligkarreer med et samlet areal på 16.000 kvm fordelt på 63 ejerboliger, 100 lejligheder og 5 erhvervslejemål. Dertil kommer 360 micro living (studieboliger) på 11.500 kvm.

Projektet og omfatter tillige etableringen af den del af Gammelhavns nye, offentlige bypark, som afgrænses af de tre boligkarreer, hvilket udgør 4.000 kvm af byparkens samlede areal på 9.000 kvm.

Boligerne er opført i kvalitetsmaterialer med skalmuring som samspil til den øvrige bymidte og bygges som en karrébebyggelse, hvor gårdrummet indrettes som rekreativt område. I en del af bygningerne udføres stueetager med øget etagehøjde, som er tiltænkt småerhverv. Alle Gammelhavns bygninger certificeres med DGNB Guld.



Adresse: Gammelhavn, Vejle  
 Kontrakt: 2022  
 Udføres: 1.7.2023-1.8.2025  
 Projekttype: Totalentreprise



JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

Bygherre: NPV  
 Arkitekt: Henning Larsen  
 Ingeniør: Viborg Ingeniørerne

Antal boliger: 523  
 Antal kvm.: 27.500  
 Certificering: DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri



## Referencer: Etageboliger og rækkehuse

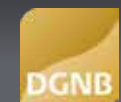
# Trille Lucassens Gade

### 168 FAMILIEBOLIGER I AARHUS

Trille Lucassens Gade er et stort projekt med skærpede krav til bæredygtighed og CO2-aftryk. I november 2022 gav JCN Bolig håndslag med PKA Pension på det flotte projekt på Trille Lucassens Gade. Projektet er siden blevet tilpasset, så det lever op til retningslinjerne i den nye lokalplan som tager udgangspunkt i helhedsplanen for Gellerupparken.

Projektet omfatter opførelse af 154 boliger på i alt 13.840 m<sup>2</sup> med option på yderligere 14 boliger på 1.611 m<sup>2</sup>. Projektet er en kombination af etageboliger og rækkehuse. For rækkehusene er det værd at lægge mærke til, at halvdelen skal udføres som et pilotprojekt, hvor de skal overholde særligt stramme bæredygtighedskrav til CO2-aftryk på maksimalt 7,32 CO2 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Hele projektet på Trille Lucassens Gade skal derudover certificeres med DGNB Guld.

Adresse: Gellerupparken, Aarhus  
 Kontrakt: 2023  
 Udføres: 1.1.2024-1.3.2026  
 Projekttype: Totalentreprise



DGNB Guld projekt

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

Bygherre: PKA Pension  
 Arkitekt: Luplau Poulsen  
 Ingeniør: Artelia og Niras

Antal boliger: 168  
 Antal kvm.: 15.451  
 Certificering: DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri





Referencer: Rækkehuse

# Søndervig feriepark

## 280 FERIEBOLIGER I SØNDERVIG

JCN Bolig er totalentreprenør på feriehusene til Lalandias 3. feriecenter i Danmark. JCN Bolig har opført 280 boliger i varierende størrelser som 4-, 6- og 8 personers ferieboliger. Husene er opført i lette konstruktioner med fokus på det barske vestjyske vejr forhold. Vejret har også været afgørende i valget af opførelsesmetoder, så der kontinuerligt kunne bygges over hele året.

Vi er specialister i alle former for boliger i projektform business to business. Det har gjort det muligt at skabe et samarbejde med bygherre hvor hustyper, konstruktionsformer og helt generelt overflader har været afprøvet.

Adresse: Søndervig Feriepark  
 Kontrakt: 2019  
 Udført: 1.4.2020 - 1.12.2021  
 Projekttype: Totalentreprise



JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

Bygherre: Lalandia Feriecenter    Antal boliger: 280  
 Arkitekt: Bay Arch    Antal kvm.: 4-, 6-, 8 pers. huse  
 Ingeniør: ÅF Buildings Denmark

Vi er specialister i boligbyggeri



## Referencer: Rækkehuse

### Gl. Egå

#### 63 RÆKKEHUSE I GL. EGÅ

JCN Bolig har opført 63 rækkehuse i Gl. Egå med henholdsvis 40 boliger i 1 plan og 23 boliger i 2 plan.

Gode planløsninger blev den afgørende faktor, idet projektet imødekommer ønsket om gode udsigtsforhold, samtidig med at der meget overbevisende er tilgodeset flest mulige et-planboliger.

Den landskabelige disponering af udenomsarealerne giver meget gode muligheder for hygge, leg og fællesskab. Bilfrie områder er også tilgodeset.

I projektet har omdrejningspunktet været betonelementer, kassetter og badekabiner. De præfabrikerede "byggeklodser" kombineres med håndværksmæssig udførelse på byggepladsen for at sammenbygge de præfabrikerede elementer, samt udføre de dele, der ikke giver gevinst at udføre som præfabrikation.

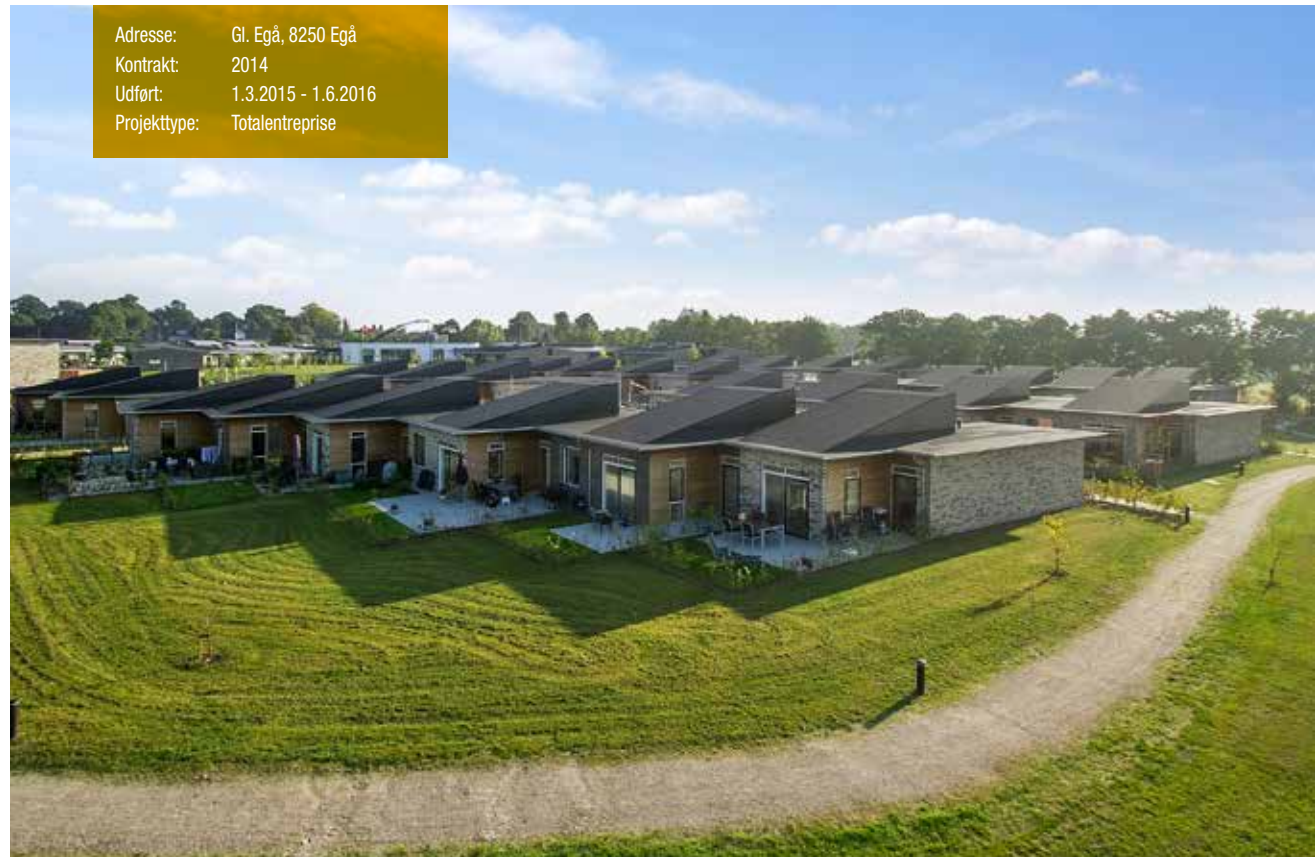
## BOLIGFORENINGEN af 10. marts 1943



Ingeniørfirmaet  
VIGGO MADSEN A/S



Adresse: Gl. Egå, 8250 Egå  
Kontrakt: 2014  
Udført: 1.3.2015 - 1.6.2016  
Projekttype: Totalentreprise



#### JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrentreprisen

Bygherre: Boligforeningen 10.3-1943    Antal boliger: 63  
Arkitekt: P + P Arkitekter    Antal kvm.: 6.277  
Ingeniør: Viggo Madsen

Vi er specialister i boligbyggeri





Referencer: Rækkehuse

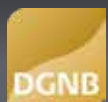
# Lisbjerg

## 215 FAMILIEBOLIGER I LISBJERG, AARHUS N.

JCN Bolig har her opført 215 familieboliger i henholdsvis rækkehuse og etagebyggeri, i alt ca. 18.933 m<sup>2</sup>. Byggeriet blev opført som 12 husklynger bestående primært af to bolig-stænger. Husene er bygget i trækassetter varierende fra 1 til 3 etagers bebyggelse, med taghældninger på 20-30 grader. Tagene er af tagpap eller med grøn bevoksning og med integrerede solceller.

Bebyggelsen er opdelt i 3 kvarterer, Havebyen, Naturbæltet og Bakke- draget, som er indrettet med hver deres karakteristika i de fælles udearealer. Bebyggelsen fremstår med en variation af facadematerialer af tegl, metal/skiffer og træ i en kombination af nye certificerede produkter og upcycledede materialer.

Byggeriet er DGNB Guld certificeret af Green Building Council Denmark.



DGNB Guld projekt

JCN Bolig entrepriser: Element-, beton- og tømmerentreprisen

Bygherre: Nrep A/S

Arkitekt: Lendager Group

Ingeniør: Moe A/S

Antal boliger: 215

Antal kvm.: 18.933

Certificering: DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri





# JCN Bolig årshjul 2023

## HØJDEPUNKTER FRA ÅRET DER GIK



**9. december: Lalandia, Billund**  
Totalentreprisekontrakt yderligere 14 ferieboliger

**27. december: Flemming Poulsen**  
10 års jubilæum

**4. december: Åbent hus på DGP**  
Det Grønne Plus i Brande. Projektet kalkuleres

**30. november: Aflevering Englund, Herlev**  
128 boliger til Thomas Bloch-Heby

**24. november: JCN Bolig Julefrokost** for alle medarbejdere  
**30. november: Aflevering Bellishøj, Rødovre**  
87 boliger til Thomas Bloch-Heby

**16. november: Gammelhavn, Vejle**  
Totalentreprisekontrakt 360 microliving boliger for NPV. Entreprisenum 182 mio.

**14. november: Indvielse af HVORDAN**  
Center for fremtidens bæredygtige byggeri

**9. november: Building Awards afholdes for byggebranchen**  
JCN Bolig er hovedsponsor og sponsor for projektudviklingsprisen

**3. november: Årets ejerleder, Flemming Rasmussen nomineres**  
Nykredit, PWC og Dansk Erhverv kårer hvert år Årets Ejerleder

**1. november: JCN Bolig afleverer Vestereng, Aarhus**  
82 familieboliger til Domis med Vidar Ejendomme som slutinvestor

**25. oktober: Personaleforeningen arrangement**  
Der dystes hos RACEHALL mod kollegaer i Aarhus og København

**11. oktober: JCN Bolig er 125 år**  
JCN Bolig stammer tilbage fra 1898. Historien opskrives og jubilæumsfest planlægges i 2024

**6. oktober: Zig-Zag Huset, Aarhus**  
Hovedentreprisekontrakt 126 boliger med bla. Høgh & Rousing Invest. Entreprisenum 178 mio.

**1. oktober: Benny Maagaard**  
15 års jubilæum

**8. september: Arbejdsmiljø-priserne uddeles**  
til bedste byggeplads og for bedste løsning på en byggeplads

**7. september: Studietur med fokus på bæredygtighed**  
Ca. 100 medarbejder deltager på studietur rundt i Danmark

**3. september: Jesper Skov og Loi Van Le**  
5 års jubilæum

**30. august: Personaleforeningen arrangement**  
JCN Bolig deltager i DHL Stafetten i København

**30. august: Første spadestik på Grønnebro**  
Arrangement med AKF i Hvidovre

**26. august: Personaleforeningen arrangement**  
Djurs Sommerland med familie

**23. august: Personaleforeningen arrangement**  
JCN Bolig deltager i DHL Stafetten i Aarhus

**16. juli: Magnus Hørlyck**  
5 års jubilæum

**6. juli: Trille Lucassens Gade, Aarhus**  
Totalentreprisekontrakt 154 lejligheder og rækkehuse for PKA. Entreprisenum 300 mio.

**3. juli: JCN Bolig Prisen uddelses på Aarhus Universitet**  
Civilingeniør og Diplomingeniøruddannelsen

**1. juli: Rasmus Fynbo**  
5 års jubilæum

**1. juli: Klaus Kallese**  
10 års jubilæum



**1. januar: Sofia i lære som tømrer**  
JCN Boligs første kvindelige tømrerlærling

**25. januar: Personaleforeningen arrangement**  
Padel Tennis arrangement

**26. januar: JCN Bolig Prisen uddelses på Aarhus Universitet**  
Civilingeniør og Diplomingeniøruddannelsen

**26. januar: Gammelhavn, Vejle**  
Totalentreprisekontrakt 163 ejer- og lejligheder med NPV. Entreprisenum 226 mio.

**31. januar: Ulla Nielsen siger farvel**  
Efter 29 år stopper Ulla Nielsen hos JCN Bolig

**28. februar: Mikkel Würtz**  
5 års jubilæum

**9. februar: Thurinerhusene, Thuro**  
Totalentreprisekontrakt på 34 eksklusive lejligheder for NPV. Entreprisenum 93 mio.

**1. marts: Jesper Guldbæk**  
5 års jubilæum

**3. marts: Generalforsamling i JCN Bolig**  
Årsregnskabet 2022 godkendes

**24. marts: Pension Danmark og JCN Bolig**  
Inleder samarbejde med fokus på rækkehuse

**29. marts: Hans Eriksen fejrer 25 år hos JCN Bolig**  
Startede som tømrer. Arbejder nu som projekteringspecialist

**1. april: Carsten Levin og Per Sørensen**  
5 års jubilæum

**12. april: Flemming og Ulla Nielsen sælger aktier i JCN Bolig**  
Handles med Flemming Rasmussen

**12. april: Flemming Nielsen**  
Udtræder som bestyrelsesformand

**1. maj: Ismail Kalayci og Anders Weitmeyer**  
5 års jubilæum

**1. juni: Svinget, Skjern**  
Totalentreprisekontrakt på 34 rækkehuse for BoMidtvest. Entreprisenum 42 mio.

**10. juni: JCN Bolig igangsætter HVORDAN**  
Nyt Center for bæredygtigt byggeri

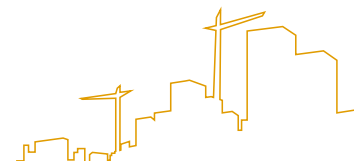
**15. juni: JCN Bolig og Bakken Bears**  
Vi fortsætter som hovedsponsor for basketholdet

**16. juni: Kulturtorvet, Allerød**  
Totalentreprisekontrakt på 102 boliger. Skal opføres med under 8 kg. Co2/m<sup>2</sup> for Akademikerpension. Entreprisenum 192 mio.

**19. juni: JCN Bolig deltager i Partner Cup hos FCK**  
Vi stiller et stærkt hold og spiller fodbold i Parken

**30. juni: Lalandia, Billund**  
Totalentreprisekontrakt 10 ferieboliger

**30. juni: Aflevering Agerbæks Haver Ungdomsboliger**  
112 ungdomsboliger til Thybo Ejendomsudvikling



Kontakt os på  
Tlf. 97131916

eller på e-mail [post@jcn-bolig.dk](mailto:post@jcn-bolig.dk)  
[www.jcn-bolig.dk](http://www.jcn-bolig.dk)



## Årets ejerleder



Flemming Rasmussen, en af tre ved nomineringen til årets ejerleder.

### Nykredit, PwC og Dansk Erhverv kårer hvert år Årets Ejerleder i Midt- og Vestjylland hvor de bl.a. har fokus på den grønne omstilling.

Med JCN Boligs nye center for bæredygtigt byggeri HVORDAN og vores nye slogan "Fra Orange til Grøn" kommer nomineringen af Flemming Rasmussen som en af de 3, som en glædelig overraskelse, når man som virksomhed vil være en Grøn Totalentreprenør. Prisen går til en ejerleder, som har skabt en bemærkelsesværdig succeshistorie til særlig inspiration for andre ejerledede virksomheder. Blandt en lang række af danske virksomheder med dygtige ejerledere i spidsen valgte man tre finalister til kåringen af Årets Ejerleder 2023 hvoraf Flemming Rasmussen var den ene.

### Ejerlederne gør en forskel

Nykredit har stor viden om de mange ejerledere, da de udgør en central del af bankens kunder. Man understreger, hvor vigtige ejerlederne er for det danske samfund i forhold til at skabe arbejdspladser, vækst og en grønnere fremtid:

"Ejerlederne er med til at skabe vækst og nye arbejdspladser, og det gælder ikke bare lokalt, men i hele landet. I Nykredit er det vigtigt for os at tage et samfundsansvar, og som foreningsejet bank ønsker vi at bidrage til den grønne omstilling af vores samfund. Derfor vil vi med Årets Ejerleder gerne være med til at hylde de ejerledere, som ikke alene spiller en vigtig rolle ved at skabe vækst og udvikling med deres virksomheder, men som også gør en stor forskel ved at bidrage til en mere bæredygtig fremtid."

### Ejerledernes grønne transformation

Ejerlederne udgør en særlig vigtig rolle, når det kommer til at fremme den grønne omstilling og sikre en mere bæredygtig fremtid. Derfor sætter man i årets temapris fokus på, hvad ejerlederne aktivt gør for at gentænke og fremtids sikre deres virksomhed i forhold til miljø og klima.

"Ejerledernes fokus på den grønne transformationsrejse er med til at bidrage til en mere bæredygtig fremtid. Det kræver lederskab, mod og vilje at investere i nye teknologier og innovative idéer, som kan sikre en grønnere fremtid. Det gør ejerlederne, og det fortjener de anerkendelse for," udtaler Palle H. Jensen, partner i PwC.

Casper Klynge, vicedirektør i Dansk Erhverv, understreger betydningen af årets tema i forhold til ejerledernes evne til at drive den grønne omstilling samtidig med at skabe vækst:

"Omverdenen stiller højere og højere krav om, at virksomheder agerer ansvarligt og bidrager til en mere bæredygtig fremtid. Det kræver en grøn transformation, bæredygtige investeringer og mere innovation, og netop det bliver vigtigt for virksomhedernes

evne til at skabe vækst i fremtiden. Det ansvar oplever vi, at stadig flere og flere virksomheder og ejerledere tager på sig, ikke mindst de finalister, som er i spil til Årets Ejerleder 2023."

### Om nomineringen af Flemming Rasmussen udtaler Nykredit, PwC og Dansk Erhverv:

JCN Bolig blev grundlagt i 1898, og siden 2014 har Flemming V. T. Rasmussen stået i spidsen for JCN Bolig, der i dag er en professionel byggevirksomhed med speciale i boligbyggeri. De arbejder udelukkende på BtB-markedet og er en konkurrencedygtig og specialiseret virksomhed, der ved hjælp af stram tidsstyring, dygtige håndværkere i egenproduktion og dedikerede byggeledere formår at levere kvalitetsbyggerier til aftalt pris og tid.

### Fakta om Årets Ejerleder 2023

Det er PwC, Nykredit, Dansk Erhverv og Finans, der står bag Årets Ejerleder, som afholdes for 20. gang. Årets tema er ejerledernes grønne transformation. De syv regionale vindere gik videre til landskåringen, som fandt sted hos PwC i Hellerup. Juryen bestod af regionsvinderen fra 2022 samt repræsentanter fra Dansk Erhverv, Nykredit, PwC og en erhvervsprofil.



Flemming Rasmussen fortæller de fremmødt om den grønne omstilling i byggeriet, til åbningen af HVORDAN - JCN Boligs center for bæredygtigt byggeri.







## Building Awards og JCN Bolig



### JCN Bolig er hovedsponsor for Building Awards og vi er vært for årets Projektudviklingspris.

Licitationen afholder hvert år Building Awards, for at fremhæve de virksomheder, projekter og personer, som har sat et mærkbart aftryk på bygge- og anlægsbranchen. Sammen med ledende aktører uddeles flere priser i forskellige kategorier, som afspejler de indsatsområder, der er vigtige for at sikre en positiv udvikling i fremtidens byggeri.

JCN Bolig er hovedsponsor for Building Awards, og vi er vært for årets Projektudviklingspris. Vi støtter op om arrangementet, fordi det er et initiativ, der hylder det gode byggeri og udvikler det. Building Awards er en unik begivenhed, der formår at skabe den faglige platform, som skal til for at skabe genlyd i branchen. Derfor er det helt rigtigt strategisk for JCN Bolig at være hoved-

sponsor for Building Awards. Det har vi været siden 2021 i samarbejde med ledende aktører i branchen, som samles med den danske bygge- og anlægsbranche, for at hylde og støtte dem, som hver dag leverer de byggesten, der danner rammerne om det gode danske byggeri.

Der stilles store krav til hverdagens byggeri. Danskerne ønsker gode, trygge boliger med et sundt indeklima og plads til alt det, der skaber værdi i hverdagen. Klimaudfordringer, urbanisering og befolkningstilvækst betyder, at der frem til 2050 skal bygges lige så meget i verden, som der er bygget i hele verdenshistorien, jvf. baggrunden fra Paris-aftalen.

Det er en stor opgave, og med store opgaver, følger stort ansvar. Det ansvar hviler på byggebranchens brede skuldre og kræver, at branchen kigger både indad og udad. Der skal tages stilling til

nye miljørigtige løsninger, og bæredygtighed skal indtænkes i hele byggeprocessen. Det er en proces, der er i en rivende udvikling, og JCN Bolig har for længst taget hul på de udfordringer, der bliver stillet til branchen om bæredygtighed og klimasikring. Derfor har vi også valgt at være vært for projektudviklingsprisen - en pris der sætter fokus på fremtiden og ikke mindst bæredygtighed.

### Fællesskabet

I Danmark er vi kendt for fællesskabets stærke resultater. Licitationen ønsker at samle bygge- og anlægsbranchen til en dag i fællesskabets navn med fokus på at fremme samarbejdet på tværs af branchen, profilere dens værdiskabelse i samfundet og hædre de aktører og projekter, der udmærker sig og gør en forskel. Det initiativ er lige i JCN Boligs ånd. Derfor støtter vi op om Building Awards som hovedsponsor og sponsor for projektudviklingsprisen.



På billedet ses adm. direktør Flemming Rasmussen holde tale til et udsolgt Building Awards hvor den kendte TV vært, Cecilie Bech var konferencier.



Et udsolgt Building Awards på Moltkes Palæ i København dannede flotter rammer til aftenens prisudgivelser.



## Projektudviklingsprisen 2023

Projektudviklingsprisen gives til en virksomhed, der kigger på hele byggeriet, fra idéudvikling til opførelse, og som i særlig grad er lykkedes med at udvikle et projekt eller et område, der skiller sig ud.

JCN Bolig har i samarbejde med Building Awards overrakt Projektudviklingsprisen til **“Bassin 7” - Anpartsselskabet Kilden & Mortensen, Bassin 7 Bolig ApS, Aarhus Kommune, Gehl, BIG og Sleth.**

Projektet skiller sig ud, ved med stort held og kreativitet at have forvandlet en lukket og utilnærmelig containerhavn til en ny aktiv bydel i hjertet af Aarhus.

Det er nogle ekstraordinære projekter, der var finalister til projektudviklingsprisen i år. De har alle formået at gribe helheden, men

løsning med “Bassin 7” har specielt begejstret juryen med den summende aktivitet ved vandet, tæt på midtbyens pulserende liv, som man har skabt.

I dag danner området rammer om nye mødesteder, for alle århusianere og besøgende, og Bassin 7 giver både plads til ro og afslapning, men har også skabt rum til alle de ting, man forbinder med en pulserende stor by: kulturaktiviteter, events, madboder.

Alle projekter i finalen har formået at gribe helheden, hvilket er noget af det allervigtigste, hvis et projekt skal gå hele vejen. De fleste af projekterne handler om at bevare sjælen i både bygninger og i området omkring, og for at komme dertil kræver det et frugtbart samarbejde og respekt for hinandens fagligheder. Den respekt og måde at arbejde på, er nu blandt andet blevet anerkendt på

Aarhus havn, hvor det kendte og historiske område har fået en ordentlig tur i katapulten - ind i fremtiden, hvor det nok ikke bliver sidste gang, vi oplever funktionsudtømte tidligere industriarealer blive forvandlet til mere menneskevenlige bynære og rekreative områder,

JCN Bolig er sparringspartner for projektudviklere, og som specialister i boligbyggeri er vores kompetencer skræddersyet til at være med, når et projekt fødes, og vi står stærkt, når det handler om i fællesskab at udvikle, optimere og skabe det optimale projekt.

Sådan arbejder JCN Bolig bedst – åbent, konstruktivt og i et tæt samarbejde med projektudviklere. Derfor er vi sponsorer for Projektudviklingsprisen ved Building Awards.



Vinder af Projektudviklingsprisen overrækkes til Rune Kilden af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig.



Bassin 7 er det nye mødested for hele Aarhus.. Her smelter kulturliv, byliv, ø-liv og havneliv sammen og skaber den nye Ø-promenade. Her en visualisering af det 60 meter høje boligårn (i midten) samt tilstødende boligkarréer. Visualisering: BIG.

## JCN Bolig Prisen

### JCN Bolig Prisen uddeles på Aarhus Universitet

JCN Bolig har været med til at sende de nye diplom- og civilingeniører afsted mod fremtiden ved dimissionen på Aarhus Universitet - Institut for Byggeri og Bygningsdesign. Her uddelte vi JCN Bolig Prisen til det bedste afgangprojekt hos de nye diplomingeniører og det bedste speciale hos de nye civilingeniører.



Familie og venner var mødt frem på Navitas for at fejre de nye diplomingeniører og civilingeniører.



De nybagte civilingeniører Daniel Peter Brosbøl og Rasmus Juul Larsen får overrakt JCN Bolig Prisen af Lars Adamsen.

Salgs- og udviklingsdirektør hos JCN Bolig, Lars Adamsen, mødte op og fortalte de studerende om JCN Bolig, og hvorfor de 2 vinderprojekter var blevet valgt til at modtage JCN Bolig prisen.

Alle taler om bæredygtighed i disse år, og det er almindelig kendt, at byggeriet er en af de store syndere, når man taler om udledning af CO<sub>2</sub>. I JCN Bolig har vi stort fokus på at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen i vores byggerier, og netop det fokus har været baggrunden for, at vi har et nyt center for bæredygtigt byggeri kaldet HVORDAN - fra Verdensmål til Hverdagsmål.

I centret viser vi vores kunder og samarbejdspartnere, hvilke tiltag man kan gøre for at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen – både i opførelse og i drift, og ikke mindst hvilke valg man skal være opmærksom på, inden et boligprojekt ser dagens lys.

I de senere år er specielt de bærende konstruktioner blevet kraftigere, der anvendes mere beton og armering – og dette uden at der en egentlig faglig begrundelse herfor. For JCN Bolig ligger der store fordele i at optimere projekterne. Det sparer CO<sub>2</sub>, samtidig med at optimeringerne giver også vores kunder en bedre projektøkonomi. Vi imødekommer de krav for bæredygtigt byggeri, som samfundet stiller os. Vi skal spare på de knappe ressourcer – uanset om det er energi, vand, kobber i ledninger, cement eller armering i beton.

De to vinderprojekter er således helt i tråd med vores ambitioner inden for netop optimering af konstruktioner. Vinderne har haft bæredygtighed som tema i deres afgangprojekt, som al byggeri i fremtiden kommer til at tage udgangspunkt i.

Hos diplomingeniører vandt Amalie Konrad Lassen og Merle Rianne van Logtestijn. I deres afgangprojekt har de eksperimentelt undersøgt en ny teori til bestemmelse af punktfundamenters bæreevne. Ifølge denne teori kan der typisk spares omkring 40% af materialerne, ligesom bygbarheden øges ved at der oftest alene skal placeres underside armering uden opbuk ved randen.



Deres eksperimentelle arbejde og analysen er et væsentligt bidrag til at kunne reducere materialeforbruget ved punktfundamenter, og projektet passer lige ind i det, JCN Bolig arbejder med i fremtidens bæredygtige byggeri.

Vinderne hos civilingeniører blev Daniel Peter Brosbøl og Rasmus Juul Larsen for deres projekt med deformation af UHPSFRC bjælker med spændarmering ved brug af Finite Element Analyse (FEA). som er et værktøj, der kan anvendes til at simulere fysiske fænomener.

Den årlige betonproduktion i Danmark medfører en udledning af over 1,5 millioner ton CO<sub>2</sub>, og der er brug for nye løsninger. HiCon har oplyst, at deres ultra højstyrke beton udleder omkring 40% mindre CO<sub>2</sub> per kvadratmeter, der er bygget, og CCL Scandinavia har vist, at der kan spares 20% CO<sub>2</sub> ved at anvende spændbeton.

Daniel og Rasmus har arbejdet særdeles dedikeret og ihærdigt. Ideen med at udføre forsøg var således de studerendes egen ide. At udføre forsøg, hvor der anvendes laser, fiberoptik etc. kræver et ekstraordinært stort engagement.

Begge projektgrupper har vist, at man ved anvendelse af den nyeste viden kan optimere på konstruktioner og samtidig forbedre deres statiske egenskaber. Det nytter ikke noget, at vi bliver ved med at gøre konstruktionerne kraftigere og kraftigere, gøre kablerne tykkere og tykkere, og fylde mere og mere isolering i husene. Med fokus på forskning og udvikling skal vi have optimeret måden vi bygger på.

De to projektgrupper har vist, at der er en vej, og det vil vi med JCN Bolig Prisen gerne støtte op om.





Diplomingeniør Merle Rianne van Logtestijn modtager JCN Bolig Prisen af Lars Adamsen for hendes og Amalie Konrad Lassens afgangprojekt.



## Organisering

**Organiseringen hos JCN Bolig er vigtig for den måde vi ønsker at agere på som virksomhed.**

### **VORES FOKUS PÅ ORGANISERING:**

- JCN Bolig ønsker at have nærhed igennem hele organisationen. Der skal ikke være for mange led og mellemledere.
- JCN Bolig ønsker via specialistfunktioner at have tværgående funktioner til at høste optimeringsfordele på tværs af projekterne.
- JCN Bolig er ikke bange for at arbejde på tværs af organisationen. Men det forudsætter et godt samarbejde blandt kolleger.
- JCN Bolig ønsker, at projektcheferne har ejerskab og ansvar for tid, kvalitet og økonomi.

### **REKRUTTERING**

Rekruttering hos JCN Bolig foregår ud fra princippet om, at vi ønsker at have dygtige medarbejdere. Kun med dygtige medarbejdere kan vi fortsat være Danmarks bedste.

### **MARKETING**

En vigtig del af organisationen er marketing. Det skal være tydeligt for vores omgivelser, hvad vi kan, hvem vi er og hvordan vi er.

### **STRUKTUR**

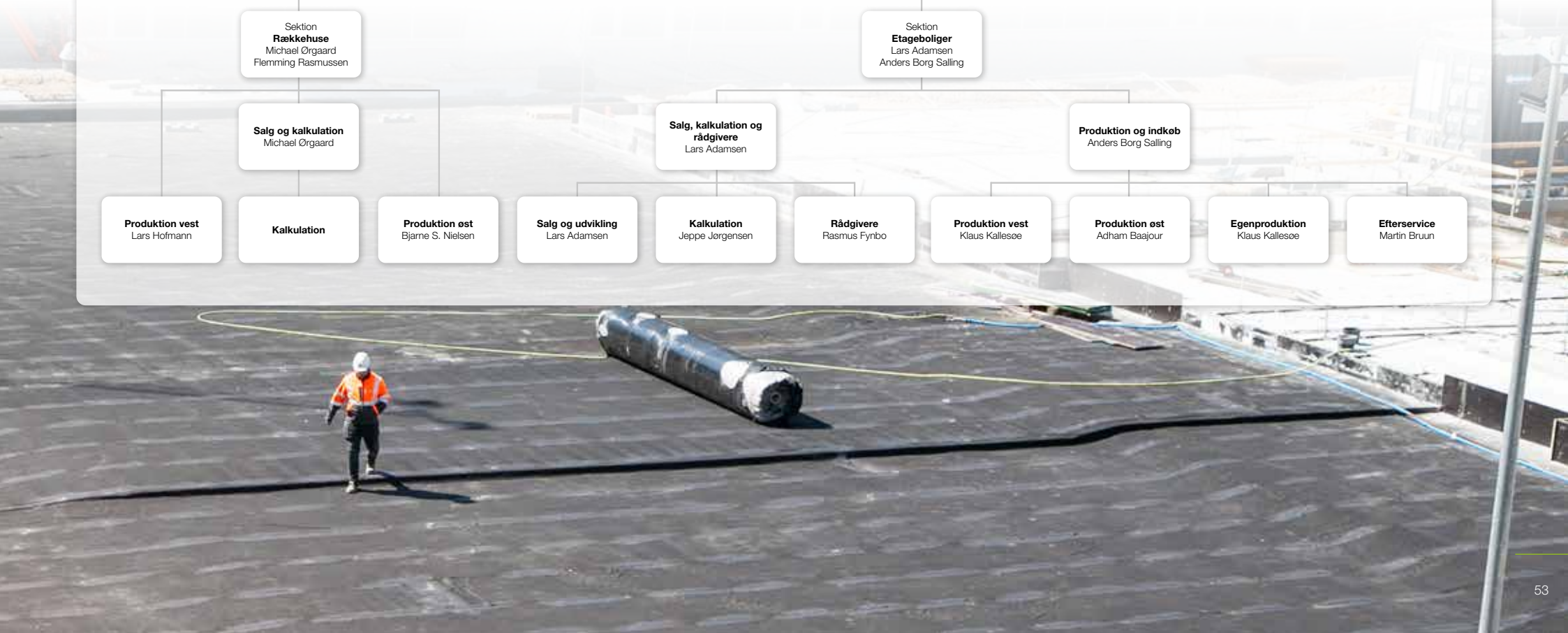
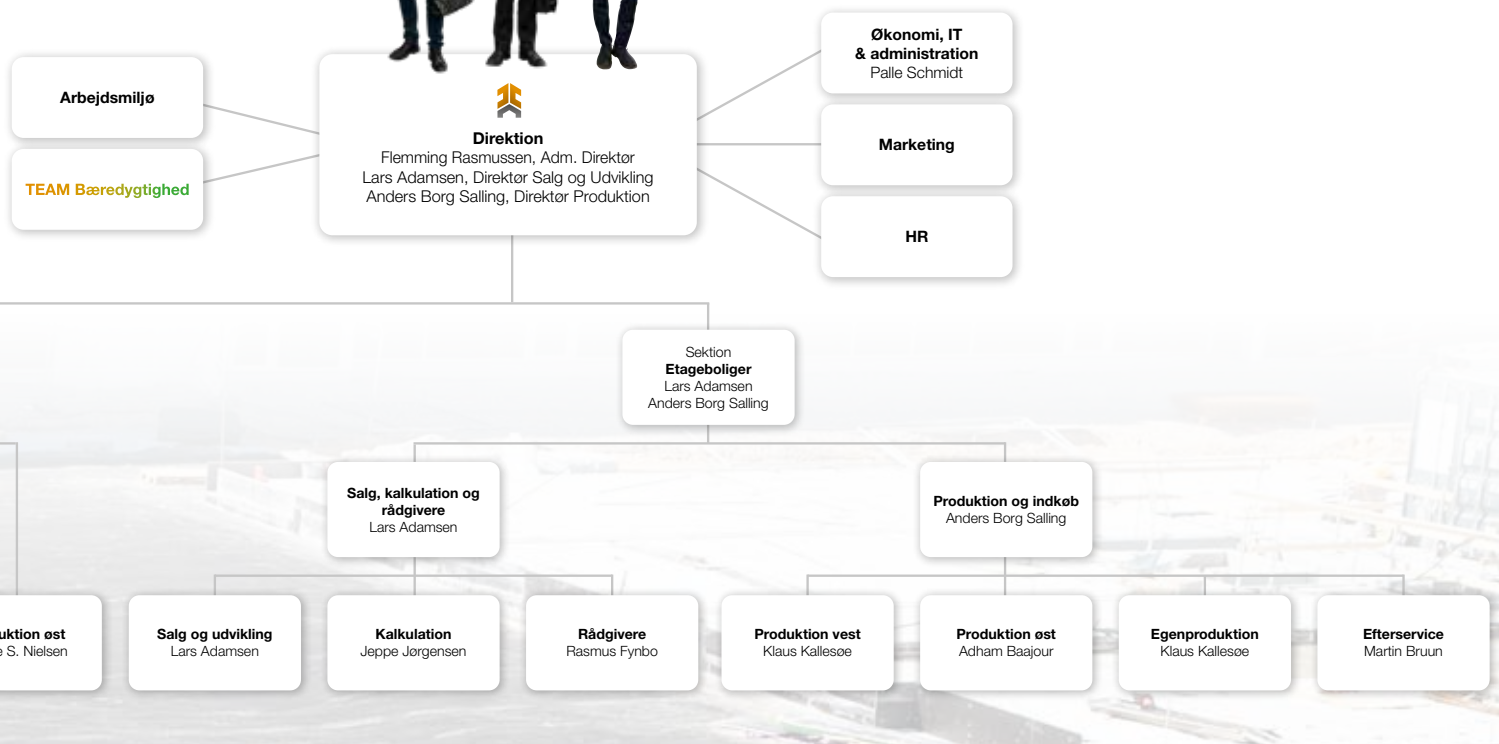
Strukturen på den tekniske ledelse og byggeledelse sker for at sikre kvalitet, tid og økonomi. Derfor sikres projekt- og byggeledernes arbejdsform via faste rutiner og arbejdsredskaber i direkte samarbejde på byggepladserne med projektcheferne, samt med løbende fysiske tilsyn fra de ansvarlige sektionsschefer.

Et projekt hos JCN Bolig er således ikke afhængig af en enkelt projektleder / "lonely rider". Vi har organisationen til at følge projekterne helt til dørs. Slutteligt med direktionen som en fast del af billedet på byggepladserne.



Ví er specialister i boligbyggeri







God stemning = Godt byggeri



DET GODE  
BYGGE  
PROJEKT  
Lille  
Nyhavn A/S



**Steffen Ramsgaard**  
Tidligere DK Food og In-Food

### God stemning

Vi skal aflevere et byggeri til rette tid, pris og kvalitet. Oftest en helt ny form for byggeri, som skal opføres for første gang.

Hos JCN Bolig ved vi, at vi skal arbejde hårdt for at lykkes i hverdagen. Vi skal have dygtige medarbejdere og samarbeidspartnere, og alle stiller høje forventninger til hinanden – når vi ønsker at være landets bedste til boligbyggeri.

### Vi ved, at God Stemning giver Godt Byggeri

Alting lykkes bare bedre, når der er en god stemning på byggepladsen, hvor bølgerne godt kan gå højt, når flere parter arbejder sammen. Hos JCN Bolig værner vi altid om, at der er plads til at sige sin mening, for vi har alle sammen en forpligtelse til at sikre, at byggeriet kommer godt i mål. Det går bare meget nemmere, når vi er gode til at snakke sammen.

Vi er alle ansvarlige for den gode stemning. Vi er alle ansvarlige for at gøre hinanden gode. Sammen er vi bedst!

“

Den gode tone på byggepladsen gør, at selvom vi tænker forskelligt, så løser vi opgaverne i fællesskab. I en god ånd.

“



### LILLE NYHAVN

Skanderborg

72 boliger + p-kæder + erhverv  
Adelgade 130, Lille Nyhavn 1-19, Skanderborg  
Udført: 1.3.2021 - 29.1.2024  
Projekttype: Totalentreprise



## Et strategisk fokus på kundegrupper

### En kunde er en kunde. Og et stykke arbejde er et stykke arbejde.

Måske... Men ikke hos JCN Bolig! Eller det var det måske engang. I 115 år blev der endog meget sjældent sagt nej til et stykke arbejde, eller til en given kunde. JCN Bolig specialiseringen blev sat i værk i 2013, og samtidig blev også en strategisk indsats søsat på kundesiden.

JCN Bolig skar i 2013 90% af arbejdsområdet væk ved kun at bygge boliger i fremtiden. Her forsvandt dermed også en stor del af den eksisterende kundegruppe i det lokale erhvervsliv, som JCN ellers havde et solidt tag i, men hermed var et overstået kapitel. Specialisering og fremtiden stod for døren.

I 2013 skulle en ny kundegruppe dermed søges og oprettes, og salgsarbejdet ændrede fokus derefter. En af JCN Boligs første boligkunder var "heldigvis" PKA Pension med Nikolaj Stampe som ejendomschef. I PKA Pension fandt JCN Bolig en kunde, der ønskede det gode håndværk, som JCN Bolig var kendt for, og ikke mindst det gode samarbejde. Et samarbejde der trives via fundamentet ORDENTLIGHED i hele byggeprocessen.

Med udgangspunkt i ORDENTLIGHED ønsker vi, at kunderne bedømmer JCN Bolig. Og på samme måde evaluerer JCN Bolig kunderne. Ikke at det skal tolkes som et optagelsesritual af de mere religiøse, men der skal være en forståelse af hinanden, og en lyst til at arbejde sammen, da det også er det gode samarbejder der i den grad bærer projekterne succesfuldt i mål. Ingen tvivl om at måden man ønsker at drive virksomhed også betyder meget i den henseende.

JCN Bolig er en struktureret og strategisk drevet virksomhed, men også en vel konservativ drevet virksomhed. Det er ikke OK med 50% chance for succes. Det skal være en succes! Vi har at gøre med rigtig mange penge i byggebranchen, og manges levebrød er på spil. Et projekt har en samlet realiseringstid og garantiperiode på op mod 10 år. Derfor kræver det i "vores verden" en seriøs indsats at drive forretning.

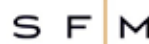
Vi er stolte over, at JCN Bolig i dag kan præsentere en kundegruppe igennem virksomhedens seneste 10 års vækst, som bolig-entreprenør til Danmarks 6. største.

Referencelisten er lang og kan ses med bygherrernes logo her på siderne. Specielt tydeliggør pensionselskabernes deltagelse på listen seriøsiteten og JCN Boligs position i markedet. Aktuelt bygger vi for PKA Pension, PensionDanmark, AkademikerPension og AKF. Alle 4 meget attraktive og seriøse aktører på det danske marked.

Som Lars Adamsen, Direktør for salg og udvikling, ofte udtaler til kommende kunder: "Du ønsker jo som bygherre heller ikke, at vi tager unødvendige risici med andre bygherrer! Derfor skal vi også følge opskriften på dit projekt!"



JCN Bolig er specialister i BtB boligprojekter til boligselskaber, pensionselskaber, udviklingselskaber og investorer.





Skejby projektet for PKA blev afleveret mangelfrit til PKA i 2015 og har siden været en ambassadør for JCN Bolig. En reference, hvor kunder kan se ord realiseret i praksis. Projektet har været en katalysator for den succes, JCN Bolig siden har haft med boligbyggeri.



Med udgangspunkt i kompetencer indenfor partnerskaber, åben økonomi og bæredygtighed, har Akademiker Pension og Kuben Management valgt JCN Bolig som samarbejdspartner til Kulturbyen. Et projekt, der opfylder kundens ønsker til lavt CO2-aftryk.



I tæt samarbejde mellem NPV, HLA og Sweco er Gammel Havn projektet blevet gennemarbejdet og gjort bygbart. Som resultat af et godt samarbejde er 3 projekter i første af flere etaper nu under opførelse.



AKF opfordrede JCN Bolig til at træde ind i Grønnebro-projektet med meget kort varsel, og på mindre end 4 måneder blev projektet tilpasset og optimeret, således at den flotte arkitektur kunne realiseres inden for den økonomiske ramme.





## Lighed og socialt ansvar

**Vi ønsker, at vores medarbejdere føler sig ligeværdige og at ingen føler sig forfordelt. Vi udviser et socialt ansvar overfor vores medarbejdere og branchen.**

### LIGHED

Hos JCN Bolig er vi meget bevidste om, at vi er et team. Alle medarbejdere spiller en vigtig rolle, når vi skal have projekterne til at lykkes. Vi er afhængige af hinandens indsats, og ingen hverken kan eller skal gå enegang.

Vi bruger ikke individuel bonus, da det erfaringsmæssigt skaber mere ulighed end lighed. Alle i JCN Bolig påvirker en sags økonomi. Derudover kan en sag være kalkuleret forkert eller f.eks. kan der være foretaget valg og disponeringer, der tipper sagen i positiv eller negativ retning.

Hvis f.eks. vores timelønnede har gjort en ekstra indsats og lavet noget virkelig godt arbejde, vil de stadig være afhængige af, om ledelsen har formået at lave gode kalkulationer og tidsstyring, for at sagen giver overskud.

Vi belønner i stedet alle ansatte, når noget er gået særligt godt. Det kan være en studietur til udlandet, det kan være en fest, sommergaver eller andet.

Der er åbenhed omkring ansættelser og forfremmelser. Når et job annonceres, kigger vi, om jobbet kan besættes fra egne rækker. Ligesom medarbejderne altid er velkomne til at søge de opslåede jobs, uden at det går ud over deres nuværende arbejdsfunktion.

### SOCIALT ANSVAR

Det er vigtigt for os, at vi har et socialt ansvar både overfor vores medarbejdere, men også overfor vores branche og omgivelser.

Vi synes, at man i branchen har en forpligtelse til at hjælpe næste generation på vej. Derfor har vi konstant praktikanter fra ingeniør- og konstruktørstudiet. Som regel har vi ansat 4-6 praktikanter ad gangen.

I 2020 indgik vi et samarbejde med Ingeniørhøjskolen og VIA, som uddanner konstruktører. Samarbejdet fungerer sådan, at vi giver de studerende adgang til vores byggeprojekter- og pladser.

Vi kommer på skolerne og giver sparring og inspiration i forbindelse med valg af bachelorprojekter. Derudover uddeles der hvert år to priser for det bedste bachelorprojekt (Diplomingeniør, Bsc.) og det bedste speciale (Civilingeniør Msc.), der lever bedst op til de værdier JCN Bolig har omkring samarbejde, ordentlighed og faglighed.

Vi har desuden altid et større antal håndværkerlærlinge inden for fagene tømrer og beton. Til dato har vi udlært 219 lærlinge i virksomheden.

Vi udviser engagement og omsorg for medarbejdere, der rammes af sygdom. Vi har mange tilbud gennem vores sundhedsordning og pension. Vi udviser tålmodighed og prøver, om vi kan få den sygemeldte medarbejder tilbage i job.

### INVOLVERING AF LOKALE

Vi arbejder til tider i områder, der er kategoriseret som ghetto-områder. Her har vi valgt at lave ansættelser af beboere, som ellers har svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet.

I samarbejde med jobformidlingen bruger vi af og til et antal lokale beboere, som er ledige og er kategoriseret som jobparate. Dem har vi i jobtræning/virksomhedspraktik, og det har resulteret i en fastansættelse i ufaglært job. Derudover har vi ansat et antal på deltid som ufaglærte.

### STØTTE I LOKALOMRÅDET

JCN Bolig startede i Vestjylland for 125 år siden, og her er vi stadig beliggende på trods af, at stort set al byggeaktivitet foregår i Østjylland og på Sjælland. Men de vestjyske rødder stikker dybt, og vi yder stor støtte til lokalområdet.

Hvert år ydes der økonomiske tilskud til idrætsforeninger, kulturarrangementer, ældreklubber, forårsmesser og sportsstævner.

Disse sponsorater giver ikke resultater på bundlinjen, men de giver os en god fornemmelse af at give lidt tilbage til det område, hvor vi kommer fra.



# Uddannelse af ungdommen

SKABER FREMTIDEN!



Vi har uddannet  
**219**  
LÆRLINGE

Vi har hvert år ca.  
**12**  
PRAKTIKANTER



“ Jeg fik med det samme et stort ansvar og blev kastet ud i en masse opgaver som byggeleder. Det var over al forventning! ”  
Peter Jensen, læser til bygningskonstruktør



“ Jeg fik hurtigt en masse varierende opgaver jeg kunne fordybe mig i. Der er mange ting der har overrasket mig positivt! ”  
Tobias Andersen, læser til bygningsingeniør



“ Jeg har arbejdet med logistik på byggepladsen og design af forskellige løsninger som er blevet brugt i byggeprocessen. Det er meget spændende! ”  
Jesper Elgaard, læser til bygningsingeniør

## Geografi

**Fokus. Fokus. Fokus.**

### FOKUSERING HAR BRAGT JCN BOLIG BLANDT DE BEDSTE I DANMARK PÅ BOLIGER

Fokusering har bragt JCN Bolig blandt de bedste i Danmark på boliger. Vi har anvendt samme fokusering på geografi og markedsområder. At skyde bredt giver sjældent succes. Det gør til gengæld at arbejde målrettet i specifikke områder. Vi har valgt Aarhus og Storkøbenhavn, da det er de afgørende og største markedsområder i Danmark. Derfor er det naturligt at have domiciler de to steder.

Det er dog ikke ensbetydende med, at det kun er de steder, vi bygger. JCN Bolig bygger i hele DK. Oftest etableres der kontorforhold direkte på byggepladsen på fuldt niveau med almindelige kontorfaciliteter. Domicilernes placering er ikke afgørende for vores byggepladser.

Herudover er vi til stede i Vildbjerg i Midtjylland, hvor fokus er på egenproduktionen og rekrutteringen hertil.



**Vildbjerg**

**Midtjylland kontor**

Jens Chr. Niensensvej 1



**Aarhus**

**Jylland kontor**

Rymarken 2



**København**

**Sjælland kontor**

Stationsparken 25,  
Glostrup







## Ejerledet virksomhed

**Vi skal kunne sidde sammen omkring et bord ...**

### EN KOMPLET DIREKTION

JCN Bolig er en ejerledet virksomhed med adm. direktør Flemming V.T. Rasmussen som hovedaktionær. Virksomhedens øverste organ er bestyrelsen, som er professionelt sammensat til det primære mål at sikre strategiens eksekvering. Samt at være med til at hive ledelsen op i helikopteren, og træffe de rigtige langsigtede beslutninger. Herudover bidrager bestyrelsen med dens viden og erfaring fra andre brancher, som JCN Bolig anerkender som

særdeles vigtige for virksomheden. Meget viden fra andre brancher kan anvendes i byggebranchen.

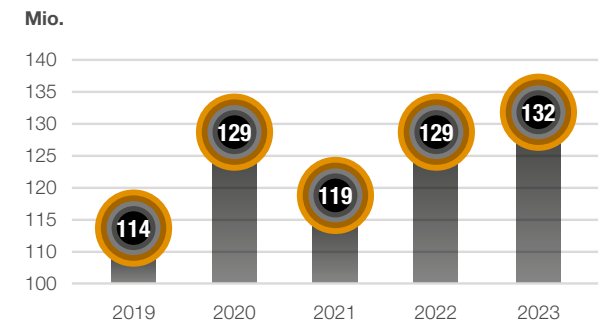
Flemming har gennem et 10-årigt generationsskifte overtaget aktiemajoriteten og har derfor virksomhedens DNA dybt inde under huden. Direktør for salg og udvikling, Lars Adamsen og Direktør Produktion, Anders Borg Salling, er ligeledes medejere af JCN Bolig.

I 2021 blev flere i JCN Boligs ledelse aktionærer. Det er sket som forlængelse af den langsigtede planlægning, hvor det er et ønske, at ledergruppen er tæt knyttet til virksomheden.

Det skaber en helt speciel fornemmelse at være medejer og være fast forankret i JCN Bolig. Det giver et stabilt og robust JCN Bolig.



Antal medarbejdere



“ Vi kommer ikke først,  
hvis vi løber i gamle spor ”

### EN KOMPLET LEDERGRUPPE

Adm. direktør Flemming Rasmussen kom til JCN Bolig i 2004 med en baggrund fra Handelshøjskolen og A.P. Møller. En noget anderledes baggrund end hvad man oftest ser i byggebranchen.

Koblingen til den erfarne gruppe af håndværkere, der ville gå langt for virksomheden og som ikke ønskede at gå på kompromis med kvaliteten, var et stærkt match.

Lars Adamsen indtrådte i direktionen i 2012 med en for JCN Bolig anderledes baggrund. Lars havde haft en direktørkarriere hos de helt store totalentreprenører MT Højgaard og NCC. Lars bidrog fra start med sin viden omkring, hvordan man som virksomhed agerer salgsmæssigt i totalentrepriserhverdenen, som stadig var en ny størrelse for JCN Bolig.

Sidst men ikke mindst er Direktør Produktion, Anders Borg Salling, tiltrådt JCN Bolig og direktionen i 2022. Yderligere kompetencer i

direktionen er en naturlig udvikling. Projekterne er via totalentrepriseres summer vokset støt over årene, ligesom bemanningen tilsvarende er fulgt med omsætningen. Anders kommer med baggrund fra Hoffmann, NCC og MT Højgaard med solid erfaring, og er gået direkte ind på holdet.



**Jeppe Jørgensen**  
Afdelingschef Kalkulation  
Tlf.: 2524 7003

**Klaus Klok Kallesøe**  
Produktionschef, Egenproduktion  
& Etageboliger Vest  
Tlf.: 2524 7006

**Anders Borg Salling**  
Direktør Produktion  
& Etageboliger Vest  
Tlf.: 2270 8570

**Palle Breindahl Schmidt**  
Økonomichef  
Tlf.: 2426 0058

**Adham Baajour**  
Sektionsdirektør, Etageboliger Øst  
Tlf.: 5455 4536

**Flemming V. T. Rasmussen**  
Adm. Direktør  
Tlf.: 2724 7720

**Michael Ørgaard**  
Sektionsdirektør Rækkehuse  
Tlf.: 5380 5368

**Lars Adamsen**  
Direktør Salg og Udvikling  
Tlf.: 2790 3436

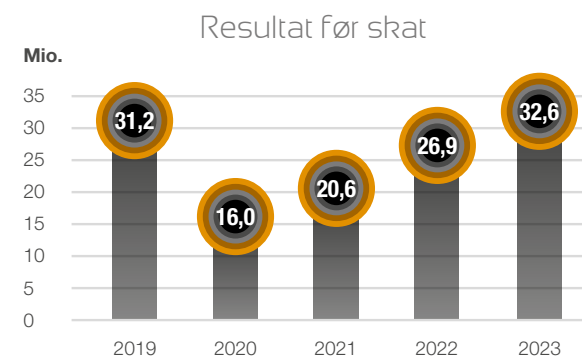
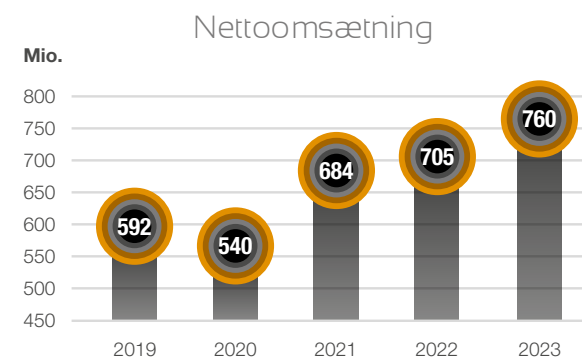
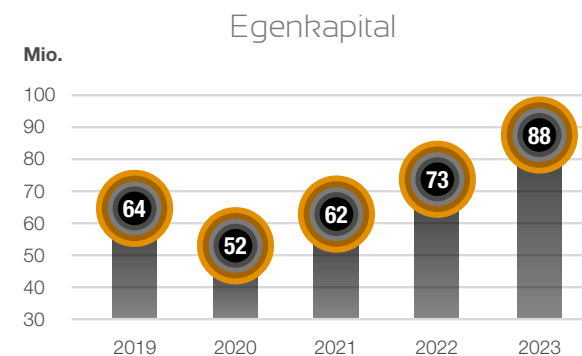
## JCN Bolig A/S

– en ejerledet strategisk drevet virksomhed

## Hoved- og nøgletal

SET OVER EN 5-ÅRIG PERIODE KAN SELSKABETS UDVIKLING BESKRIVES VED FØLGENDE HOVED- OG NØGLETAL:

	2023	2022	2021	2020	2019
DKK 1.000	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>RESULTAT</b>					
Nettoomsætning	760.933	705.468	684.470	540.817	592.619
Bruttofortjeneste	70.315	64.426	53.050	39.075	56.373
Resultat af ordinær primær drift	31.055	27.159	21.593	15.472	31.757
Resultat før finansielle poster	31.621	28.117	22.031	16.095	32.279
Resultat af finansielle poster	997	-1.262	-1.455	-117	-1.116
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.618</b>	<b>26.855</b>	<b>20.576</b>	<b>15.978</b>	<b>31.163</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>25.399</b>	<b>20.845</b>	<b>16.008</b>	<b>12.427</b>	<b>24.301</b>
<b>BALANCE</b>					
Balancesum	243.504	215.546	191.659	174.156	164.328
Investeringer i materielle					
Anlægsaktiver	-1.480	-2.001	-1.226	-1.390	-3.031
Egenkapital	88.015	73.016	62.771	52.963	64.837
<b>PENGESTRØMME</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-5.225	24.830	39.855	6.762	45.976
- investeringsaktivitet	-189	-1.695	-1.260	-598	-3.879
- finansieringsaktivitet	-8.006	-8.401	-3.783	-23.283	-7.973
Årets forskydning i likvider	-13.420	14.734	34.812	-17.119	34.124
Antal medarbejdere	132	129	119	129	114
<b>NØGLETAL I %</b>					
Overskudsgrad	4,1%	4,0%	3,2%	3,0%	5,4%
Afkastningsgrad	12,8%	13,0%	11,5%	9,2%	19,6%
Soliditetsgrad	36,1%	33,9%	32,8%	30,4%	39,5%
Forrentning af egenkapital	31,5%	30,7%	27,7%	21,1%	43,4%
Likviditetsgrad	162,4%	155,5%	147,8%	140,7%	161,2%



Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

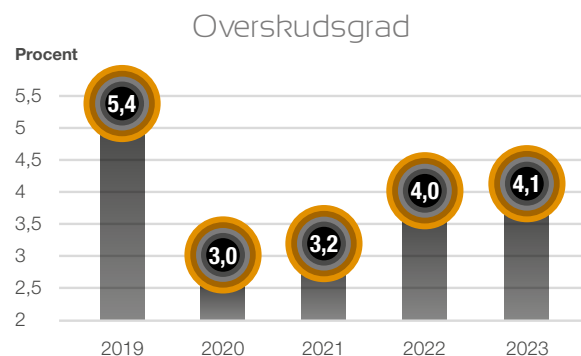
Ved ændring i regnskabspraksis for beregning af overskudsgrad og afkastningsgrad er sammenligningstal for 2022, 2021, 2020 og 2019 ikke ændret.



# Resultatopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2023 TDKK	2022 TDKK
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>1</b>	<b>760.933</b>	<b>705.468</b>
Produktionsomkostninger	<b>2</b>	-690.618	-641.042
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>70.315</b>	<b>64.426</b>
Distributionsomkostninger		-1.625	-1.771
Administrationsomkostninger	<b>2</b>	-37.635	-35.496
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>31.055</b>	<b>27.159</b>
Andre driftsindtægter		643	958
Andre driftsomkostninger	<b>3</b>	-77	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.621</b>	<b>28.117</b>
Finansielle indtægter	<b>4</b>	2.644	379
Finansielle omkostninger		-1.647	-1.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.618</b>	<b>26.855</b>
Skat af årets resultat	<b>5</b>	-7.219	-6.010
<b>Årets resultat</b>	<b>6</b>	<b>25.399</b>	<b>20.845</b>



## Balance

## 31. DECEMBER - AKTIVER

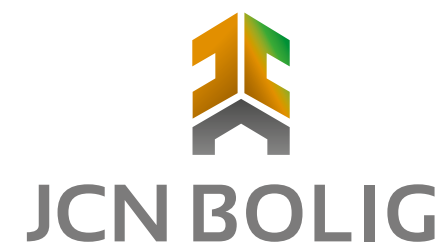
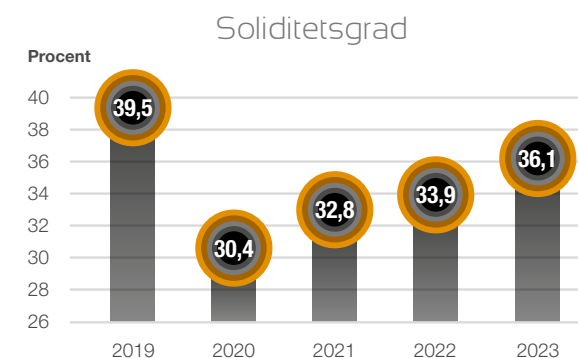
DKK 1.000	NOTE	2023 TDKK	2022 TDKK
Grunde og bygninger		4.618	5.939
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.400	3.972
Indretning af lejede lokaler		714	334
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>8.732</b>	<b>10.245</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	<b>8</b>	1.913	2.913
Andre værdipapirer og kapitalandele	<b>9</b>	30	30
Deposita	<b>9</b>	924	899
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.867</b>	<b>3.842</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.599</b>	<b>14.087</b>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>10</b>	<b>21.720</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.448	86.782
Igangværende arbejder for fremmed regning	<b>11</b>	26.526	22.867
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.107	0
Andre tilgodehavender		270	112
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		4.451	3.107
Periodeafgrænsningsposter	<b>12</b>	570	1.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>139.372</b>	<b>114.846</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13</b>	<b>70.813</b>	<b>86.613</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>231.905</b>	<b>201.459</b>
<b>Aktiver</b>		<b>243.504</b>	<b>215.546</b>



## Balance

## 31. DECEMBER - PASSIVER

DKK 1.000	NOTE	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital	14	1.436	1.436
Overført resultat		73.879	61.180
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.700	10.400
<b>Egenkapital</b>		<b>88.015</b>	<b>73.016</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	12.699	12.982
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.699</b>	<b>12.982</b>
Kreditinstitutter		63	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.492	71.836
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	53.564	48.762
Anden gæld		13.671	8.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>142.790</b>	<b>129.548</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>142.790</b>	<b>129.548</b>
<b>Passiver</b>		<b>243.504</b>	<b>215.546</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18		
Nærtstående parter	19		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	20		
Begivenheder efter balancedagen	21		
Anvendt regnskabspraksis	22		



Vi er specialister i boligbyggeri



## Egenkapitalopgørelse

31. DECEMBER

DKK 1.000	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	<b>TDKK</b>	<b>TDKK</b>	<b>TDKK</b>	<b>TDKK</b>
Egenkapital 1. januar	1.436	61.180	10.400	73.016
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.400	-10.400
Årets resultat	0	12.699	12.700	25.399
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.436</b>	<b>73.879</b>	<b>12.700</b>	<b>88.015</b>



# Pengestrømsopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		25.399	20.845
Reguleringer	16	8.899	9.283
Ændring i driftskapital	17	<b>-28.568</b>	<b>-1.651</b>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>5.730</b>	<b>28.477</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.644	379
Renteudbetalinger og lignende		-1.647	-1.642
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>6.727</b>	<b>27.214</b>
Betalt selskabsskat		-11.952	-2.384
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-5.225</b>	<b>24.830</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.480	-2.001
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-25	-396
Salg af materielle anlægsaktiver		316	702
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-189</b>	<b>-1.695</b>
Ændring i deponeringskonti		2.394	2.199
Betalt udbytte		-10.400	-10.600
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-8.006</b>	<b>-8.401</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-13.420</b>	<b>14.734</b>
Likvider 1. januar		83.911	69.177
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.491</b>	<b>83.911</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		70.813	86.613
Deponerede konti		-322	-2.702
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.491</b>	<b>83.911</b>

## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>1 Nettoomsætning</b>		
<b>Geografiske markeder</b>		
Nettoomsætning, indland	760.933	705.468
	<b>760.933</b>	<b>705.468</b>
<b>Aktiviteter</b>		
Entreprisekontrakter	760.933	705.468
	<b>760.933</b>	<b>705.468</b>
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	71.385	66.635
Pensioner	11.209	10.404
Andre omkostninger til social sikring	1.394	1.729
	<b>83.988</b>	<b>78.768</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	2.158	2.446
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>132</b>	<b>129</b>
<b>3 Andre driftsomkostninger</b>		
Øvrige omkostninger	77	0
	<b>77</b>	<b>0</b>







## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000			2023	2022
			TDKK	TDKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter associerede virksomheder			0	22
Andre finansielle indtægter			2.644	357
			<b>2.644</b>	<b>379</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat			7.502	2.003
Årets udskudte skat			-283	4.007
			<b>7.219</b>	<b>6.010</b>
<b>6 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret			12.700	10.400
Overført resultat			12.699	10.445
			<b>25.399</b>	<b>20.845</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
	TDKK	TDKK	TDKK	
Kostpris 1. januar	14.256	10.681	738	
Tilgang i årets løb	127	810	543	
Afgang i årets løb	-115	-700	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>14.268</b>	<b>10.791</b>	<b>1.281</b>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.317	6.709	404	
Årets afskrivninger	1.380	1.261	163	
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-47	-579	0	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december</b>	<b>9.650</b>	<b>7.391</b>	<b>567</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.618</b>	<b>3.400</b>	<b>714</b>	



## VERDENSMÅL

for bæredygtig udvikling

JCN Boligs bæredygtighedsstrategi udspringer fra FN's 17 verdensmål  
Vi prioriterer 4 verdensmål:



## Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.913	2.913
Afgang i årets løb	-1.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.913</b>	<b>2.913</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Projektselskabet Gårslev ApS	Vildbjerg	250	50%	2.934	-141

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver	Andre værdipapirer og kapitalandele	
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	30	889
Tilgang i årets løb	0	25
Kostpris 31. december	30	924
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>30</b>	<b>924</b>

10 Varebeholdninger	2023	2022
	TDKK	TDKK
Forudbetaling for varer	21.720	0
	<b>21.720</b>	<b>0</b>

<b>11 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af igangværende arbejder	647.763	587.522
Modtagne acontobetaling	-674.801	-613.417
	<b>-27.038</b>	<b>-25.895</b>

Indregnet således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	26.526	22.867
Modtagne forudbetalinger under passiver	-53.564	-48.762
	<b>-27.038</b>	<b>-25.895</b>





## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

#### 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og leasingbiler.

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Øvrige likvide beholdninger	70.813	86.613
	<b>70.813</b>	<b>86.613</b>

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt TDKK 322 (2022: TDKK 2.702), der er rådighedsbegrænset.

#### 14 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1.436 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	12.982	8.975
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-283	4.007
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>12.699</b>	<b>12.982</b>
Immaterielle anlægsaktiver	-396	-396
Materielle anlægsaktiver	-265	-58
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	13.360	13.436
	<b>12.699</b>	<b>12.982</b>



## Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2.644	-379
Finansielle omkostninger	1.647	1.641
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.677	2.011
Skat af årets resultat	7.219	6.010
	<b>8.899</b>	<b>9.283</b>
<b>17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-21.720	0
Ændring i tilgodehavender	-20.076	-11.237
Ændring i leverandører m.v.	13.228	9.586
	<b>-28.568</b>	<b>-1.651</b>
<b>18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	729	618
Mellem 1 og 5 år	196	0
	<b>925</b>	<b>618</b>
Huslejeoplydelser med uopsigelig på 3-40 mdr. (2022: 3-53 mdr.)	2.246	2.695

**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet indestår for endnu ikke udløbne garantiforpligtelser på udførte entreprisarbejder samt kontraktlige forpligtelser til at udføre endnu ikke afsluttede entrepriser. Selskabet hensætter til disse forpligtelser, i det omfang disse anses for aktuelle på balance-dagen. Der hensættes ikke generelt til garantiforpligtelser.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Flera Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

#### 19 Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

	<u>Grundlag</u>
<b>Bestemmende indflydelse</b>	
Flera Holding ApS	Hovedaktionær
Flemming V.T. Rasmussen	Bestyrelsesmedlem og hovedaktionær i ultimativt moderselskab

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Flera Holding ApS	Brande

DKK 1.000	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
<b>20 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
<b>PricewaterhouseCoopers</b>		
Revisionshonorar	213	209
Andre ydelser	23	11
	<b>236</b>	<b>220</b>

#### 21 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

### 22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN BOLIG A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris

med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen

indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Virksomhedens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

## RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

### 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse.

#### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger m.v.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.





# Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

### 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Flera Holding ApS. Selskabs-skattefordelen fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	10-15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Netto-realiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### EGENKAPITAL

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter

## TIL ÅRSREGNSKABET

### 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds- metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatte- forpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skatte- satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skatte- satser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat ind- regnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind- komster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resul- tatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kort- fristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter penge- strømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finan- sielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter penge- strømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gælds- forpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdel- tagerne.

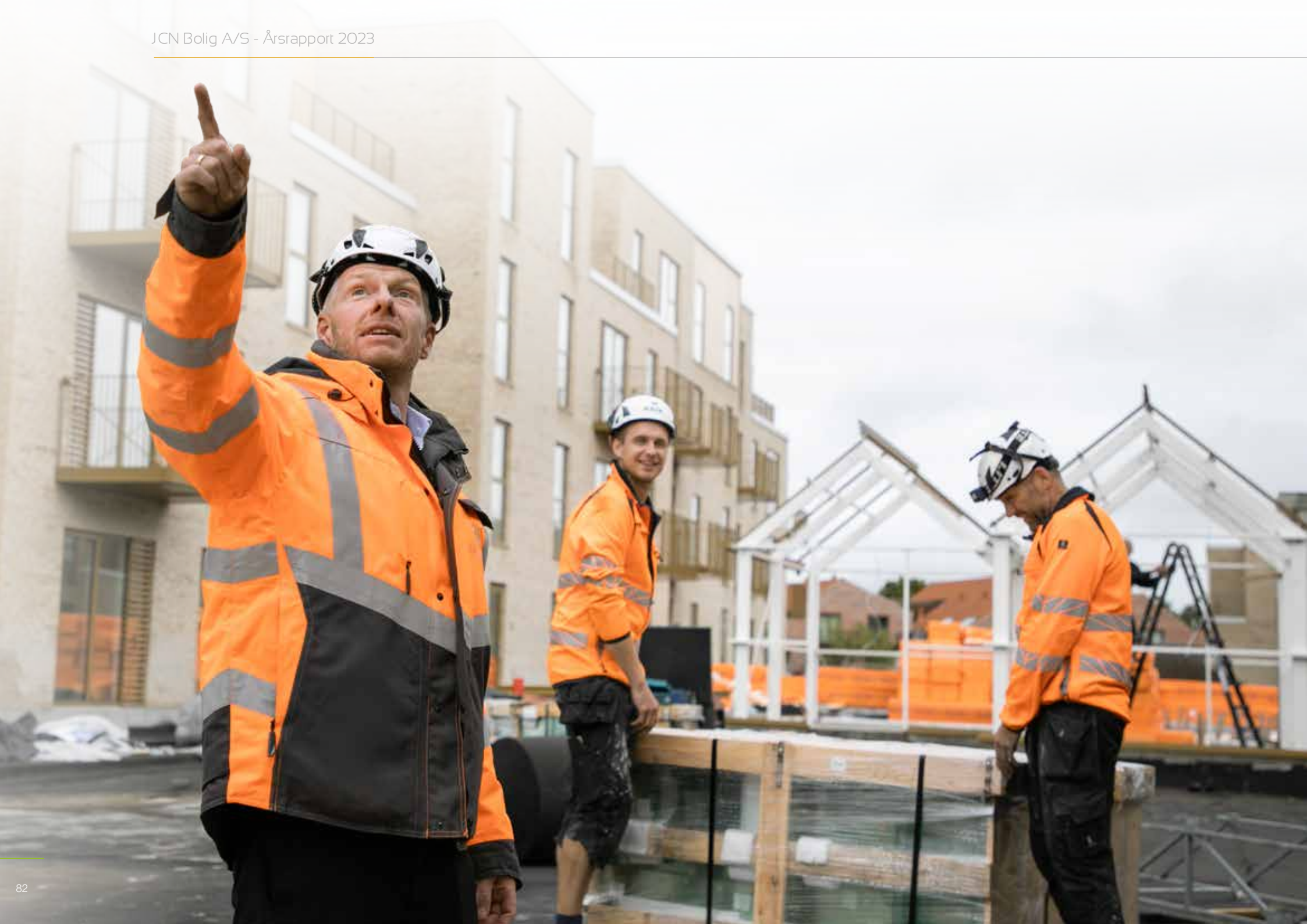
#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", der ikke er rådighedsbegrænset.

### HOVED- OG NØGLETAL

#### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 Samlede aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 Gennemsnitlig egenkapital
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver Kortfristet gæld





# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JCN Bolig A/S  
Jens Chr. Nielsensvej 1  
7480 Vildbjerg

Telefon: 97131916  
E-mail: [post@jcn-bolig.dk](mailto:post@jcn-bolig.dk)  
Hjemmeside: [www.jcn-bolig.dk](http://www.jcn-bolig.dk)

CVR-nr.: 12 24 53 43  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Herning

**Bestyrelse**

Michael Grundt Gotfredsen, formand  
Martin Skov Hansen  
Flemming V. T. Rasmussen

**Direktion**

Flemming V. T. Rasmussen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

**Bank**

Jyske Bank  
Vestergade 8-16  
8600 Silkeborg



# Årsrapport 2023

01.01.2023 – 31.12.2023

**HVORDAN**

Fra verdensmål til hverdagsmål



**JCN BOLIG**

Vi er specialister i boligbyggeri